



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE
DI MILANO

SEZIONE 1

riunita con l'intervento dei Signori:

- | | | | |
|--------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <input type="checkbox"/> | ROGGERO | PAOLO | Presidente |
| <input type="checkbox"/> | CHIAMETTI | GUIDO | Relatore |
| <input type="checkbox"/> | RIZZO | ELISIDORO | Giudice |
| <input type="checkbox"/> | | | |

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 984/2016
depositato il 04/02/2016

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20131T016113000 REGISTRO 2013
contro:
AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE I DI MILANO

proposto dal ricorrente:

difeso da:

BATTISTA AVV. UMBERTO
CORSO MAGENTA, 12 20123 MILANO MI

- sul ricorso n. 985/2016
depositato il 04/02/2016

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20131T016113000 REGISTRO 2013
contro:
AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE I DI MILANO

proposto dal ricorrente:

difeso da:

BATTISTA AVV. UMBERTO
CORSO MAGENTA, 12 20123 MILANO MI

SEZIONE

N° 1

REG.GENERALE

N° 984/2016 (riunificato)

UDIENZA DEL

12/07/2016 ore 09:30

N°

6388

PRONUNCIATA IL:

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

20/7/16

Il Segretario



(segue)

SEZIONE

N° 1

REG.GENERALE

N° 984/2016 (riunificato)

UDIENZA DEL

12/07/2016 ore 09:30



RICORSI RIUNITI PER CONNESSIONE OGGETTIVA

R.G.R. 984/2016

Ricorso avverso, **avviso di rettifica e liquidazione n. 2013 1T016113000**, notificato in data 13 luglio 2015, con il quale s'agenzia rettificava i valori dei beni e diritti indicati in un atto di compravendita, determinando una maggiore imposta complementare di registro pari a €. 31.908,00.=, una maggiore imposta complementare ipotecaria pari a €. 9.117,00.=, una maggiore imposta complementare catastale pari a €. 4.558,00.=, oltre interessi.

* * *

R.G.R. 985/2016

Ricorso avverso, **avviso di rettifica e liquidazione n. 2013 1T016113000**, notificato in data 13 luglio 2015, con il quale s'agenzia rettificava i valori dei beni e diritti indicati in un atto di compravendita, determinando una maggiore imposta complementare di registro pari a €. 31.908,00.=, una maggiore imposta complementare ipotecaria pari a €. 9.117,00.=, una maggiore imposta complementare catastale pari a €. 4.558,00.=, oltre interessi.

* * *

Con autonomi ricorsi, la ricorrente società _____ in qualità di acquirente e la ricorrente _____, in qualità di venditrice, impugnavano l'atto in epigrafe emesso in regime di solidarietà. La controversia traeva la propria origine dalla vendita di un complesso immobiliare in Milano al prezzo di €. 2.360.000,00.=. Evidenziavano che avevano esperito un tentativo di definizione in adesione e, in sede di contraddittorio, i ricorrenti fornivano all'ufficio una perizia estimativa dalla quale risultava che il valore del complesso era inferiore al corrispettivo pattuito. Il tentativo di adesione era naufragato e i ricorrenti adivano la presente Commissione. Esordivano con disquisizioni in ordine al reale valore dell'immobile che l'ufficio, con l'atto impugnato aveva portato a €. 2.815.832,00.=, per il tramite di una perizia comparativa pluri-parametrica. Si lagnavano del fatto che l'agenzia non aveva tenuto conto dei peculiari elementi oggettivi e di fatto, propri del complesso in questione, quali la precarietà degli impianti tecnologici, senza l'impianto di ascensore e con una manutenzione ordinaria praticamente assente. Ancora insistevano per l'illegittimità della verifica svolta dall'ufficio che, a loro dire, era priva di elementi specifici, oggettivi e peculiari dell'immobile. Aggiungevano ancora che certi appartamenti erano pure occupati da abusivi e che l'indagine svolta sui "comparabili" non era pertinente. Insistevano



altresì, sulla correttezza della perizia da loro proposta che aveva tenuto in debita considerazione tutti gli elementi raccomandati da consolidata giurisprudenza, ma anche delle quotazioni OMI e le rilevazioni dei prezzi di riferimento fornite dalla F.I.M.A.A.. Corroboravano inoltre la corretta quantificazione del prezzo pattuito, la crisi di contrazione del mercato immobiliare che ancora attanaglia il Paese ma anche il fatto che il prezzo pattuito era superiore alle risultanze della stima effettuata. In aggiunta alla congruità del prezzo evidenziavano che la banca, a seguito di autonoma valutazione, aveva concesso alla società compratrice, un finanziamento di €. 2.000.000,00.=, rispetto al deliberato di €. 2.700.000,00.=, a causa della fatiscenza dell'immobile. Il resto del mutuo sarebbe stato erogato successivamente a SAL di cantiere. Chiedevano l'annullamento dell'atto impugnato e, in subordine, una rideterminazione della pretesa sulla base dell'effettivo valore dell'immobile compravenduto.

Presenti all'udienza le parti che hanno insistito nelle loro richieste ed eccezioni.

* * *

La Sezione giudicante così decide. I ricorsi riuniti, per connessione oggettiva, vengono accolti alla stregua delle seguenti motivazioni ed argomentazioni.

Le ragioni di ciò vanno ricercate non tanto nella contrapposizione, sul piano della maggiore o minore validità/attendibilità, del metodo seguito dall'amministrazione finanziaria rispetto a quello praticato dai contribuenti, quanto piuttosto al motivo di gravame, relativo alla incongruità della valutazione del compendio immobiliare.

Il valore globale praticato dall'ufficio, per l'intero complesso immobiliare, oggetto dell'attuale contenzioso, risulta essere eccessivo. Infatti lo stesso è stato elevato da € 2.360.000,00 a € 2.8145.832,00, per il tramite della valutazione svolta dall'Agenzia del Territorio.

Al Collegio sembra che nel caso *de quo* vi sia stata una sovrastimazione del valore del complesso immobiliare compravenduto, in quanto lo stesso ufficio non ha tenuto conto che l'intero stabile era abbinabile di ristrutturazione interna ed esterna. L'ufficio di tutto questo non ha tenuto conto, ma si è limitato ad applicare delle semplici valutazioni, senza effettuare alcun reale accertamento di fatto e senza alcuna specifica motivazione, il che ha portato ad escludere *tout court* la considerazione di elementi certamente rilevanti, come quello rappresentato dall'acquirente e dal venditore, in ordine alla valutazione in uso per i compendi immobiliari come quelli in oggetto.

Le parti ricorrenti, a sostegno delle proprie tesi hanno prodotto una perizia asseverata che ha confermato il valore dell'immobile dichiarato nell'atto notarile.



Tale valore tiene conto delle valutazioni OMI, per la zona di Milano, in cui risulta ubicato l'immobile, nonanche i valori F.I.M.A.A. Va precisato che il sopralluogo praticato dall'ufficio risulta essere stato effettuato nel maggio 2015, a distanza di circa due anni dalla data di compravendita immobiliare. Le ricorrenti hanno fornito diverse prove documentali relative, non soltanto allo stato conservativo dell'immobile, ma anche alle particolari circostanze che avevano determinato una riduzione del prezzo di compravendita.

Da quanto risulta dall'atto notarile di compravendita, si rinvengono più elementi di segno opposto da quelli sostenuti dall'ufficio, attestanti la fatiscenza di un complesso che per circa cinquant'anni non aveva ricevuto alcun intervento di manutenzione. Infatti, dalle verifiche di conformità effettuate dall'ing. _____ risulta che nessuna unità immobiliare dell'edificio era stata fatta

oggetto di modifica dopo la data 1 settembre 1967. E risulta altresì che alcune delle unità immobiliari del complesso in questione non disponessero di impianti termici idonei. I rilievi fotografici risalenti alla data di stipula dell'atto di compravendita di cui alla perizia redatta dal tecnico incaricato dalla società acquirente _____, provano nel dettaglio le pessime

condizioni sia delle parti comuni dell'edificio che degli interni degli appartamenti del complesso immobiliare di via _____ . Rileva altresì questo Giudice che nella perizia dell'Agenzia del

Territorio, veniva riportato alla pag. 10, quanto segue: *"Nel complesso il cespite, alla data di riferimento, si presenta in generali scadenti condizioni di conservazione dovute a scarsa manutenzione. Gli interni, come dalle immagini fornite dalla parte, risultano degradati e necessitano di manutenzione"* e alla pag. 12, risulta così scritto: *"Alla data di valutazione le unità immobiliari in oggetto risultano in scadente stato manutentivo"*. Rileva altresì il Collegio

giudicante che l'ufficio non abbia posto rilevanza dello stato dell'edificio non libero da persone e cose al momento della compravendita; infatti nella circostanza della compravendita, alcune unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare risultavano occupate e ciò doveva incidere sulla validità della stima del prezzo di vendita operata dall'amministrazione finanziaria. Rileva ancora il Collegio giudicante che la rilevazione effettuata dall'ufficio sui prezzi di vendita degli

immobili comparabili con l'attuale complesso immobiliare, riporta immobili non assimilabili a quelli dell'odierno contenzioso, per stato di manutenzione e condizioni di conservazione, bensì immobili ristrutturati, oppure in perfette condizioni d'uso, o, ancora, ristrutturati con finiture buone. La comparazione è stata fatta con cespiti compravenduti nell'anno 2015, vale a dire a

distanza di circa due anni (luglio 2013) dall'atto di compravendita rettificato dall'ufficio, ben differenti dalle abitazioni in non buono stato manutentivo di cui ai rilievi del perito incaricato



dall'odierna ricorrente, società acquirente dell'intero complesso immobiliare, oggetto della presente controversia.

Sui *possibili comparables* l'ufficio ha preso delle abitazioni che, al contrario all'atto del luglio 2013 versavano incontestabilmente in ben diverso stato di conservazione. La perizia di parte ricorrente ha recepito i valori delle quotazioni OMI del periodo di riferimento, nonché dalle rilevazioni dei prezzi fornite dalla F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari), per successivamente procedere alla valutazione di una serie ben precisa di ulteriori elementi incidenti sulla stima, vale a dire zona d'ubicazione semicentrale, stato dei luoghi, accessibilità, nonché destinazione ed uso delle singole unità e condizioni manutentive delle stesse, nonché delle parti comuni. Deve essere tenuta presente anche la crisi del settore immobiliare riferita dal perito dell'odierna ricorrente, che trova un puntuale riscontro documentale nelle visure catastali allegate alla perizia stragiudiziale asseverata dalle quali emerge che al dicembre 2015 diverse unità di più complessi ubicati in via Spontini, nonostante interventi di ristrutturazione, rimanevano invenduti. Va anche rimarcato che la vendita in esame è stata effettuata *in blocco* vale a dire *da cielo a terra*, e ciò è un correttivo nelle vendite congiunte di più unità immobiliari, tanto nelle compravendite in ambito privato che pubblico. Nel caso specifico, generalmente, vi è un abbattimento del prezzo di vendita variabile dal 10% al 15%, a seconda del numero di unità oggetto dell'operazione di cessione immobiliare.

Ulteriore sostegno della congruità del valore dichiarato sta nel fatto della valutazione effettuata dalla banca erogatrice del finanziamento a favore della società acquirente, odierna ricorrente. Ebbene, l'istituto di credito, difatti, verificato lo stato di fatiscenza in cui versava l'immobile, al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita erogava la somma di € 2.000.000,00 rispetto al deliberato di € 2.700.000,00, trattenendo la parte residua del mutuo di € 700.000,00 da erogare successivamente a stato di avanzamento lavori (SAL) di cantiere. Il contratto di finanziamento veniva stipulato per l'importo complessivo del mutuo di € 2.700.000,00, importo definito in previsione del valore che l'immobile avrebbe assunto soltanto con il completamento delle opere di recupero, mentre alla data della stipula dell'atto notarile veniva riconosciuto dal perito della banca il valore inferiore di € 2.000.000,00. Tutto questo, infine, conferma il valore dichiarato dalle parti stesse. Sono queste le ragioni per le quali i ricorsi riuniti vengono accolti *in toto* ed annullati gli avvisi di rettifica e di liquidazione impugnati. Le spese di lite seguono la soccombenza come da dispositivo.

Il Collegio giudicante



P.Q.M.

annulla gli atti impugnati. Condanna l'ufficio alle spese, liquidate in € 2.500,00 oltre esborsi ed accessori di legge.

Milano, 12 luglio 2016

Il Giudice Tributario, rel. est.

dott. Guido Chianetti

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Chianetti', written over the printed name.

Il Presidente

dott. Paolo Roggero

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Roggero', written over the printed name.