

La valutazione delle aree edificabili può prescindere dal prezzo di aggiudicazione

LA MASSIMA

Ai fini ICI, il valore delle aree fabbricabili è costituito dal valore venale in comune commercio determinato avuto riguardo, tra l'altro, ai prezzi medi rivalutati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di **acquisto tramite asta giudiziaria, il valore di mercato non può essere desunto dall'andamento dell'asta**, che può vedere una lievitazione del prezzo stimato o, più spesso, dei continui ribassi. Il valore da assumere come criterio di valutazione è, quindi, il **prezzo base di asta stimato dal consulente di ufficio**.

Comm. trib. prov. Avellino, Sez. V, Sent. 13 novembre 2003 (10 luglio 2003), n. 193 - Pres. e Rel. Perretti

Svolgimento del processo

La locale Civica amministrazione notificò ad A.V. addì ... avvisi di liquidazione dell'imposta ICI anno 1998 ed anno 1999 afferenti alle seguenti aree fabbricabili:

- x, (cat. C/1 di mq. 49);
- y, (cat. C/1 di mq. 44);
- z, (cat. C/2) contestando il totale dell'imposta dovuta in euro 2.520,99 e richiedendo il versamento della non erogata differenza.

Con ricorso depositato in questa Commissione addì 3 aprile 2003 (ma previamente notificato al Comune di A. il 7 marzo 2003) la V. sostenne:

- 1) essere proprietaria del 4,75% dell'area di sedime oggetto della liquidata imposta, acquistata dal defunto genitore R. nell'anno 1993 dal giudice dell'espropriazione immobiliare;
- 2) di aver pagato l'ICI in relazione al dichiarato intero valore della area di sedime del demolito palazzo di lire 1.400.000.000;
- 3) la illegittimità del criterio dell'Ufficio impositore di ritenere, quale imponibile ICI, il pagato prezzo di aggiudicazione atteso che:

i) il consulente tecnico di ufficio - Ing. M.D. - aveva stimato i seguenti valori:

- x: lire 104.860.000;
- y: 81: lire 94.160.000;
- z: 91: lire 135.998.000;

ii) il proprio dante causa aveva pagato, ad esito di gara,

- per x lire 400.000.000;
- per y lire 200.000.000;
- per z lire 170.000.000; ciò in ossequio ad un proprio personale interesse;

iii) lo stesso Ministero delle finanze, con C.M. 9 maggio 1994, n. 18 aveva precisato che la base imponibile delle aree fabbricabili è data dal valore venale in comune commercio né è rilevante la circostanza che l'area fabbricabile sia stata acquistata ad un prezzo diverso dal valore attribuibile all'area stessa alla data del 1° gennaio.

Richiamata la litigiosità affliggente il condominio e comportante la mancata ricostruzione del bene; evidenziato che lo strumento urbanistico di A. aveva imposto oneri e limitazioni contrattuali comportanti la valutazione della area edificabile in lire 1.480.000.000, giusta quanto dichiarato; affermata la disparità di trattamento riservata dall'ente impositore ai vari proprietari del bene; sostenuta la inapplicabilità della stima dell'ing. D. ai presenti fini ICI, giacché non applicativa (per motivi di sua temporale anteriorità alla legge istitutiva del tributo in esame) dei parametri di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992; considerato del tutto corretto il criterio di stima adottato dalla Agenzia delle entrate di A. pari al 10% del valore del fabbricato ricostruito e valutato il mq abitativo in lire 2.350.000 e quello commerciale in lire 5.500.000, A.V. chiese l'annullamento degli impugnati avvisi di liquidazione con la vittoria delle spese di giudizio. Produsse documenti. Radicatosi ritualmente il contraddittorio, il Municipio di A., con memorie depositate il 20 marzo

2003, richiamò i prezzi di aggiudicazione dei tre immobili espropriati e sostenne che la base imponibile ai fini ICI faceva propri tali prezzi quale valore venale in comune commercio. Espose che il valore catastale dell'appartamento finito ascendeva a lire 210.000.000: pari ad un valore al mq di lire 5.000.000 e quello dei terreni ad un valore doppio a metro quadro.

Concluse per il rigetto del ricorso con la vittoria delle sostenute spese.

Espletata la pubblica udienza, la Commissione si ritirò in camera di consiglio per la decisione.

Motivi della decisione

Illuminante, a parere della decidente, è la circolare del Ministero delle finanze 28 maggio 1998, n. 136/E (1) relativa all'ICI ed alle istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 1998.

A mente di tale atto «il valore delle aree fabbricabili è costituito dal valore venale in comune commercio determinato avuto riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione di uso consentita ... ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche».

La zona di ubicazione è data dalla principale arteria cittadina; la destinazione di uso è parzialmente abitativa e parzialmente commerciale; l'indice di edificabilità, in quanto non espressamente e documentatamente contestato, consente certamente alla ricorrente di ottenere la analoga consistenza catastale pervenutale dalla paterna dipartita. Tali elementi costituiscono materia pacifica in lite. La conflittualità *inter partes* attiene all'ultimo dei detti criteri: prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il Municipio in sede individua tali prezzi in quelli di cui al decreto traslativo del S.E. del Tribunale competente. Ma tale argomentare non appare condivisibile per più motivi:

— il valore di mercato non può essere desunto dall'andamento delle aste giudiziarie che, per la gran parte dei casi, ottengono continui ribassi del quinto del prezzo stimato da un ausiliario del giudice e che, in minima parte, offrono ai creditori esecutanti un lauto provento da distribuire. Nella fattispecie intervennero lievitazioni del prezzo base di asta, collegate ai più vari motivi (interesse

personale ed affettivo all'acquisizione dei diritti di proprietà; partecipazione alla asta pubblica di più soggetti rivestenti analogo desiderio e comunque finalizzati all'acquisizione del bene ad un tetto prestabilito). Tale andamento della gara, pur non risultando agli atti, è di implicita intuizione attesa che - esso difettante - la aggiudicazione sarebbe avvenuta al prezzo base di asta stimato dal consulente di ufficio.

— Quest'ultimo, con relazione di aggiornamento del 18 giugno 1992, valutò l'appartamento (ricostruendo in sito) in lire 2.889.000 a mq ed i negozi, in ragione di lire 5.350.000 a mq.

Detti criteri estimativi furono fatti propri dal S.E. con la prodotta ordinanza disponente la vendita.

— Detti criteri vanno, al presente, elevati a dignità di base imponibile ai fini ICI in quanto adottati da un tecnico iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Avellino, sotto il vincolo del prestato giuramento, e del tutto obiettivamente sulla scorta, inevitabilmente, dei rilevati prezzi medi di mercato immobiliare. Ancorare la base imponibile al prezzo di finale aggiudicazione comporterebbe una devianza dal dato obiettivo, legittimando - in altri casi - l'applicazione di una base imponibile correlata ad un prezzo traslativo oggetto di più ribassi. Conseguenze da quanto sopra l'accoglimento delle doglianze di parte e l'annullamento dei due atti di contestazione impugnati. Ricorrono giusti motivi per integralmente compensare tra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

La Commissione, definitivamente pronunciando, annulla i due atti di contestazione notificati addì ... a V.A.

Compensa per intero tra le parti le spese di giudizio.

Nota:

(1) In *Corr. Trib.* n. 25/1998, pag. 1907.

Secondo il disposto dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992 la base imponibile ICI per le aree edificabili è rappresentata dal valore in comune commercio. Nel caso il contribuente abbia acquisito l'area edificabile da una procedura concorsuale si pone il problema se il prezzo di aggiudicazione sia o meno idoneo a identificare tale valore venale, soprattutto se si registra notevole sproporzione tra la valutazione fatta dal perito nominato dal giudice delegato e l'effettivo prezzo spuntato nel pubblico incanto. Tale linea logico-interpretativa, seppure originale, non sembra del tutto convincente.

Il prezzo di aggiudicazione pagato per acquistare un immobile nell'ambito di una procedura fallimentare identifica o meno il valore di mercato dello stesso? La domanda è indubbiamente interessante perché coinvolge alcuni variegati ambiti scientifici. La scienza economica e la tecnica estimativa, innanzitutto, in quanto non è vero che il valore di un bene sia un concetto univoco. Il diritto fallimentare, perché se è certo che acquistare da un fallimento non è come acquistare il bene «in comune commercio» è tuttavia innegabile che l'immobile, preventivamente sottoposto al giudizio estimativo di un perito e oggetto poi di un'asta, dovrebbe in questa sede trovare il massimo delle garanzie per la corretta identificazione del prezzo determinabile sulla base di una libera contrattazione. Se poi il tutto viene riportato nell'ambito del diritto tributario dove il valore di mercato diventa, nel caso l'immobile sia un'area edificabile, la base imponibile per il calcolo dell'ICI; e se, ancora, sulla questione, una sentenza emessa da una Commissione provinciale disattende, con argomentazioni degne di attenzione (almeno nelle premesse), la stessa sezione tributaria della Corte di cassazione, ecco allora che quella sentenza non può non apparire di grande interesse a chi ha a cuore questa materia.

La normativa e la sua interpretazione

L'art. 5 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, individuando la base imponibile per le diverse tipologie di immobili, al comma 5 prevede che «per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche». È evidente che norme come questa sono benedette da coloro che per professione assistono i contribuenti nelle liti fiscali. Sono infatti destinate a produrre un volume rilevante di contenzioso. Se volessimo fare un parallelo, potremmo ripensare per un attimo a cos'era la valutazione degli immobili in ambito di registro prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e della riduzione enorme di controversie determinatasi con l'introduzione del parametro catastale di cui all'art. 52. Proprio laddove il riferimento tabellare manca, allora, si nota come il confronto in sede giurisdizionale sui valori è ineluttabile (e le aree fabbricabili ne sono un chiaro esempio). Ma almeno nel registro e nelle imposte indirette ad esso collegate un punto fermo nella valutazione degli immobili, aree edificabili incluse, c'è sempre stato, dalla riforma tributaria in poi. Ovvero l'idea che il prezzo di aggiudicazione determinatosi in seno ad un'espropriazione forzata costituisca sempre la base imponibile. Lo affermava prima l'art. 42 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 634 (1); lo ha ri-

Luca Mariotti - Dottore Commercialista in Firenze

Nota:

(1) «Per la vendita di beni mobili e immobili fatta all'incanto in sede di espropriazione forzata o comunque all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione, diminuito, nell'ipotesi prevista dall'art. 587 c.p.c., della parte già assoggettata all'imposta. Per l'espropriazione per pubblica utilità e per ogni altro atto della pubblica autorità traslativo o costitutivo del-

(segue)

preso l'art. 44 del D.P.R. n. 131/1986 (2). Manca tuttavia nel decreto legislativo sull'ICI una norma analoga. Ecco allora che, sulla base delle regole fissate per le aree edificabili dal citato quinto comma dell'art. 5, gli Uffici comunali, a cui per espressa disposizione dell'art. 11 dello stesso D.Lgs. n. 504/1992 compete l'accertamento, potranno liberamente rettificare i valori attribuiti alle aree edificabili e, con ciò, l'imposta liquidata.

Rimane il dubbio: tale rettifica di valore può svolgersi anche qualora il contribuente abbia acquisito recentemente il terreno da un fallimento? Ovvero può avvenire come se gli organi della procedura non avessero attribuito un valore al bene acquisendolo con l'inventario e come se un'asta non si fosse svolta? E un'altra incertezza si verificherà nel caso (come è quello in commento) nel quale, proprio in seno al fallimento stesso, il valore attribuito dal perito si discosti molto dal prezzo spuntato in asta. Quale sarà, allora, dei due quello da privilegiare?

Le precedenti interpretazioni della giurisprudenza

Se pensiamo ai tre gradi di giudizio della giurisdizione tributaria in rapporto ai tempi piuttosto ristretti dall'introduzione dell'ICI, e a quelli ancor più esigui dall'inizio dei controlli ad oggi, non meraviglia che, sull'argomento, risulti una sola sentenza della Corte di cassazione (3). Tra l'altro essa non è di grande aiuto giacché la vicenda di cui trattiamo presenta spunti molto peculiari. È bene però partire dalla pronuncia della sezione tributaria nell'analisi degli elementi di ausilio che la giurisprudenza precedente può fornire alla lettura della massima in commento.

La Suprema Corte prende atto degli elementi a cui, secondo l'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992, occorrerebbe riferirsi per la determinazione del valore in comune commercio dell'area edificabile. Precisa però che «tali parametri non possono peraltro ritenersi esclusivi od esaustivi poiché altri possono in via alternativa essere applicati purché adeguati ed idonei alla individuazione del valore commerciale». In effetti la formulazione della norma certamente non traccia un'elencazione tassativa di elementi di riferimento. In questo contesto, il fatto che il valore di mercato sia identificato con il prezzo di vendita dell'immobile da parte degli or-

gani del fallimento deve ritenersi corretta. La procedura fallimentare è volta a perseguire interessi di carattere pubblico ed è, pertanto, gestita da organi pubblici con garanzia di imparzialità. La procedura di vendita all'incanto dei beni è tale da assicurare il perseguimento del miglior prezzo possibile dalla vendita dei beni. Infatti, secondo i giudici della sezione tributaria diverse ragioni legate allo svolgimento delle vendite fallimentari inducono a tale conclusione. I beni «sono sottoposti a stima da parte di un perito ai fini della fissazione del prezzo base d'asta e, quindi, già questo fatto tende ad assicurare che gli immobili siano posti in vendita ad un prezzo corrispondente a quello effettivo di mercato. Inoltre la procedura assicura adeguate forme di pubblicità alla vendita e, quindi, garantisce quanto più possibile la partecipazione all'incanto dei soggetti interessati. Lo stesso meccanismo dell'asta pubblica, infine, mettendo in concorrenza tra loro gli aspiranti acquirenti, consente di realizzare il massimo rialzo possibile del prezzo. A ciò deve ulteriormente aggiungersi che, in caso di aggiudicazione ad un prezzo ritenuto basso, è consentito al giudice delegato disporre la sospensione della vendita mentre, d'altra parte, è consentito ad altri soggetti non partecipanti all'asta di proporre un aumento di sesto rispetto al prezzo di aggiudicazione dell'immobile che viene così ad essere sottoposto ad un'ulteriore gara tra l'aggiudicatario ed i soggetti che hanno proposto l'aumento. Tutto ciò induce a ritenere che il prezzo finale di aggiudicazione corrisponda in princi-

Note:

(segue nota 1)

la proprietà di beni mobili o immobili, di aziende e di diritti reali sugli stessi la base imponibile è costituita dall'ammontare dell'indennizzo».

(2) Per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione, diminuito, nell'ipotesi prevista dall'art. 587 del codice di procedura civile, della parte già assoggettata all'imposta. 2. Per l'espropriazione per pubblica utilità e per ogni altro atto della pubblica autorità traslativo o costitutivo della proprietà di beni mobili o immobili o di aziende e di diritti reali sugli stessi la base imponibile è costituita dall'ammontare definitivo dell'indennizzo. In caso di trasferimento volontario all'espropriante nell'ambito della procedura espropriativa la base imponibile è costituita dal prezzo».

(3) Cass., Sez. trib., 24 settembre 2003, n. 14148, in *Corr. Trib.* n. 48/2003, pag. 4001, con commento di E. Carrasi.

più a quello effettivo di mercato previsto dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992.

Da segnalare anche, sull'argomento, la sentenza 28 novembre 1983, n. 328 della Corte costituzionale (4). Essa sancì l'illegittimità costituzionale dell'art. 42 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 634 per violazione degli artt. 3 e 53 Cost. per il fatto di non prevedere che per i beni soggetti ad esecuzione forzata venduti senza incanto sussistono le stesse ragioni perché si applichi la normativa contenuta nell'art. 42 del D.P.R. n. 634/1972 per le vendite all'incanto. Essa contiene alcuni passaggi degni di grande interesse per l'autorevolezza dell'organo giudicante. Si afferma, in particolare, che «per le vendite coatte senza incanto, disciplinate dagli artt. 570 ss. c.p.c., non sono contestabili l'autenticità del prezzo pagato e la sua presumibile corrispondenza al prezzo di mercato: ciò avviene grazie a un procedimento di determinazione del valore venale che, per essere posto sotto il controllo del giudice dell'esecuzione, è subordinato a rigorose forme di pubblicità, presenta ampie garanzie di oggettività e di automatismo per la realizzazione del massimo ricavo possibile».

Anche la Commissione tributaria centrale ha affrontato il problema dell'applicazione del vecchio art. 42 al concordato preventivo. Lo ha risolto non in chiave di interpretazione analogica della norma con riferimento alla procedura fallimentare, ma esaminando se la logica delle operazioni che gli organi del concordato pongono in essere sia tale da far sì che il prezzo spuntato corrisponda all'effettivo valore di mercato. Si sostiene: che «è nella specie sicuramente provato che la suddetta determinazione fu conseguenza di un'ampia attività amministrativa e giudiziale, di accertamenti peritali severi ed oggettivi, di esami consequenziali in ordine agli interessi dei creditori e dello svolgimento di tutta una serie di adempimenti contrassegnati dalla pubblicità delle risultanze. Pertanto non sembra dubbio che il prezzo stabilito nel concordato preventivo, ed omologato dal giudice dopo il controllo di tutti i rituali adempimenti di natura pubblicistica, sia fornito di tutti quegli elementi di corrispondenza ai valori reali di mercato, tali da giustificare la disposizione legislativa circa l'automatica determinazione del valore del concordato, accertato con la procedura giudiziaria ed amministrativa in relazione anche alla base imponibile del tributo» (5).

Concludendo sul punto, quindi, è chiaro che la giurisprudenza, anche molto autorevole, pur se non copiosa, ritiene che il prezzo di aggiudicazione realizzato nell'ambito di una procedura fallimentare dia sufficienti garanzie di allineamento al prezzo di mercato. Esso dunque può ben corrispondere a quel «valore in comune commercio» per la determinazione del quale l'art. 5 del decreto istitutivo dell'ICI individua una serie (da non ritenersi esaustiva) di parametri di riferimento. Tra questi ultimi, non menzionato, può dunque inserirsi il prezzo determinato da una procedura concorsuale nell'ambito della quale il bene viene prima stimato da un perito, messo all'asta, lasciato poi alla facoltà di chiunque di rilanciare di almeno un sesto ed infine sottoposto alla valutazione di convenienza per i creditori del prezzo realizzato da parte del giudice delegato. È dunque l'intera procedura (con l'esito finale costituito dal prezzo d'aggiudicazione) che garantisce l'allineamento di detto prezzo ai valori di mercato. Non singole parti di tale complesso procedimento. E, tra queste, neppure la perizia in sé.

La perizia e i criteri di valutazione

Il perito designato dagli organi della procedura è sempre un professionista del settore tecnico (ingegnere, architetto, geometra). Egli opera con la diligenza prevista dall'art. 1176, secondo comma, c.c., quindi diligenza qualificata per l'attività professionale svolta. L'inadempimento dunque potrebbe manifestarsi anche nella colpa lieve, salvo che si tratti di valutazioni di speciale difficoltà (6).

Quindi nella procedura di stima esiste una garanzia di ordine personale di qualificazione e responsabilità di chi effettua la valutazione del bene che deve andare all'asta.

In ordine al valore, occorre tuttavia esaminare come può, in linea teorica, comportarsi il perito. Secondo alcuni manuali di estimo i possibili valori di un bene immobile sono parecchi, e ad ognuno di essi corrispondono criteri diversi. Abbiamo allora il valore di mercato, il valore di costo, il valore di tra-

Note:

(4) In *I Quattro Codici della Riforma Tributaria big*, Cd-rom, IPSOA.

(5) Comm. trib. centr., Sez. XXVII, Dec. 13 febbraio 1997, n. 261.

(6) Si veda G. Pistone, *La perizia e la consulenza tecnica*, Milano, 2000, pag. 200.

sformazione, il valore di surrogazione, il valore complementare, il valore di capitalizzazione, e finanche (in ambito macroestimativo) il valore d'uso sociale e quello derivante dall'analisi costi-benefici (7). Ma in questa selva di variegati concetti di valore è sicuro che uno solo interessa nell'ambito della procedura fallimentare: quello dipendente dalla domanda e dall'offerta di beni simili sul mercato e coincidente, sulla base del predetto riferimento, con il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e quello specifico bene. Il perito dunque considererà, nel caso di un'area edificabile, la localizzazione, gli indici, la tipologia edilizia realizzabile, i fattori ambientali, la superficie, i confini, i prezzi di immobili simili. Ovvero tutti i fattori menzionati dall'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992.

Chi scrive ha ben presente che, nello svolgersi concreto di una procedura fallimentare, possono determinarsi degli elementi che allontanano il valore di perizia dal possibile prezzo di realizzo. Un caso può essere costituito, ad esempio, da intralci di varia natura nello svolgimento del fallimento per cui si mandino all'asta dopo anni beni acquisiti molto tempo prima. La vetustà della stima, allora, potrà determinare una base di partenza esigua rispetto ai valori di mercato. Un'adeguata pubblicità e un attento controllo da parte del giudice saranno però garanzie sufficienti per il riallineamento ai valori di mercato. Altro possibile scostamento potrebbe essere la necessità, per lo scarso interesse e/o appetibilità del bene che fanno sì che i primi incanti vadano deserti, di effettuare dei ribassi. Ma anche in questo caso il ribasso (e la conseguente gara su basi più ridotte) è garanzia sufficiente di ripristino di un prezzo di mercato (magari inizialmente sovrastimato).

Infine il caso in cui il valore di stima del perito sia notevolmente più basso del prezzo di aggiudicazione. Ciò, come detto, potrebbe dipendere da fattori esterni, quali i tempi lunghi della procedura tra la stima e l'asta. Oppure da una repentina lievitazione dei valori immobiliari, tutt'altro che straordinaria. O ancora da uno sviluppo altrettanto rapido di quella specifica area. Nel caso, tuttavia, che tale scostamento non sia motivabile si potrà ipotizzare che la valutazione iniziale non fosse perfettamente centrata e che la gara successiva abbia ripristinato il corretto allineamento col valore di mercato.

La sentenza e la sua coerenza logico-giuridica

I giudici di Avellino affrontano il caso di un accertamento che parte dalla considerazione che le aree edificabili relativamente alle quali si è pagata imposta siano state acquistate da un fallimento.

In questo caso la valutazione del perito era molto più bassa del prezzo di aggiudicazione. Il comune pretende allora che il valore dell'area, ovvero la base imponibile a fini ICI, venga riallineata con il prezzo definito all'asta. La Commissione svolge una considerazione per cui «il valore di mercato non può essere desunto dall'andamento delle aste giudiziarie che, per la gran parte dei casi, ottengono continui ribassi del quinto del prezzo stimato da un ausiliario del giudicante e che, in minima parte, offrono ai creditori esecutanti un lauto provento da distribuire».

Si tratta evidentemente di una digressione che non meriterebbe alcun commento (nel senso che si tratta di una convinzione come tante altre) se non per il fatto che essa è poi destinata ad incidere sull'esito del giudizio. Da questo punto di vista risulta difficilmente accettabile l'idea che la procedura dell'asta giudiziaria, di per sé, sia inadatta ad allineare il prezzo al valore di mercato. Anzi, tutte le considerazioni fatte in precedenza, sia di ordine giurisprudenziale, che procedurale, che tecnico-estimativo, viceversa sembrano condurre con decisione alle conclusioni opposte.

Se la premessa generale appare errata in diritto, nel merito giusto è invece l'approccio al caso specifico. Ovvero il tentativo di motivare lo scostamento tra il valore di stima e il prezzo di realizzo, tanto più che la notevole distanza tra i due impone di considerare le ragioni peculiari della vicenda.

Il tentativo però si risolve nell'enunciazione di argomentazioni piuttosto vaghe. Non possono definirsi altrimenti i riferimenti ai «vari motivi» per cui si è verificata la predetta distanza tra i valori, e la relativa enunciazione degli stessi «interesse personale ed affettivo all'acquisizione dei diritti di proprietà; partecipazione alla asta pubblica di più soggetti rivestenti analogo desiderio e comunque finalizzati all'acquisizione del bene ad un tetto prestabilito». Anzi, proprio su queste premesse tutt'al-

Nota:

(7) R. Gigante, *Il manuale del consulente tecnico*, Milano, 2001, pag. 125.

tro che nette, e su un siffatto andamento della gara che «pur non risultando dagli atti, è di implicita intuizione, atteso che - esso difettante - la aggiudicazione sarebbe avvenuta al prezzo base d'asta stimato dal consulente d'ufficio», si conclude che è proprio quest'ultimo valore quello corretto.

Tra l'altro questa conclusione poggia anche su di una circolare ministeriale (8) citata dal ricorrente per cui, nel determinare il valore in comune commercio di qualunque area edificabile (ovvero la base imponibile ICI) non deve aversi riguardo al reale prezzo pagato per la stessa, ma al valore venale al 1° gennaio dell'anno d'imposta. Riferimento corretto, ma rimane da spiegare perché il prezzo di acquisizione (tra l'altro determinatosi in seno a una procedura fallimentare) sarebbe, nel caso, diverso da quello di mercato. A meno di non accettare apoditticamente la perizia e di non spiegare affatto perché i valori di realizzo effettivi siano molto diversi.

In conclusione, trovandosi i giudici nel peculiare caso di un valore di stima molto diverso dal prezzo di aggiudicazione, hanno correttamente proceduto ad analizzare le cause dello scostamento. È questa analisi che si rivela però assai debole. E le conclusioni, per cui è il valore periziato, in gene-

rale, quello che deve prendersi come riferimento (e non il prezzo di aggiudicazione), appaiono assolutamente non convincenti.

A portare a deduzioni opposte sarebbero invece le massime giurisprudenziali citate e la logica in esse seguita. Logica nella quale è il sistema di vendita in sede fallimentare nel suo insieme che assicura la formazione di un prezzo equo in linea con l'andamento del mercato e non solo una sua fase.

Può accadere che vi siano (com'è il caso) delle incongruenze all'interno di tale procedura. Ma è con l'analisi attenta del caso concreto che possono spiegarsi. Fermo restando, comunque, che secondo logica dovrebbe essere il prezzo spuntato il riferimento di mercato.

Restiamo perciò poco convinti sia della sistematicità delle argomentazioni di fondo dei giudici campani (per cui il dato di aggiudicazione sarebbe non determinante in assoluto) che delle deduzioni sul caso specifico (quelle relative all'assunta prevalenza della perizia sul prezzo spuntato). Conseguentemente ci permettiamo di dissentire sulle conclusioni.

Nota:

(8) C.M. 9 maggio 1994, n. 18.

CD-ROM

GIURISPRUDENZA TRIBUTARIA

Raccolta delle Annate

Il CD-Rom raccoglie le annate dal 1994 ad oggi del mensile **GT - Rivista di Giurisprudenza Tributaria**, il punto di riferimento più autorevole per tutti i tributaristi che hanno necessità di orientarsi nella notevole produzione di giurisprudenza fiscale.

CONTENUTI

La Rivista pubblica ogni mese i **testi integrali, annotati e massimati, delle sentenze** e delle ordinanze dei giudici italiani (Corte Costituzionale, Corte di Cassazione e Commissioni tributarie di merito), nonché la giurisprudenza comunitaria in tema di Iva, Imposte sui redditi, Imposte indirette, Tributi locali e speciali, Processo tributario.

Commenti d'Autore dei più autorevoli esperti in materia tributaria corredano ogni sentenza.

La banca dati, che rappresenta l'archivio storico della rivista, permette di consultare tutto ciò che nel corso degli anni è stato pubblicato, in modo rapido e facile attraverso numerose tipologie di ricerca.

Aggiornato annuale
IPSOA, € 265,00

Per informazioni

- **Servizio Informazioni Commerciali**
(tel. 02.82476794 - fax 02.82476403)
- **Agente Ipsoa di zona** (www.ipsoa.it/agenzie)
- **www.ipsoa.it**

