



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE  
DI LOMBARDIA

SEZIONE 19

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	BORGONOVO	DANIELA	Presidente
<input type="checkbox"/>	MONFREDI	MARIANTONIETTA	Relatore
<input type="checkbox"/>	RAMONDETTA	ROSSANA	Giudice
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 6112/2017  
depositato il 04/12/2017

- avverso la pronuncia sentenza n. 170/2017 Sez:1 emessa dalla Commissione  
Tributaria Provinciale di LECCO  
contro:

difeso da:

proposto dall'appellante:  
AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE LECCO

Atti impugnati:  
AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 20141T010049000 REGISTRO 2014

SEZIONE

N° 19

REG.GENERALE

N° 6112/2017

UDIENZA DEL

21/01/2019 ore 15:00

N°

**572/2019**

PRONUNCIATA IL:

**21 gennaio 2019**

DEPOSITATA IN  
SEGRETERIA IL

**06 febbraio 2019**

Il Segretario

**Agostino Palumbo**

La controversia ha ad oggetto un avviso di rettifica e liquidazione di imposta di registro (n. 20141T010049000) emesso dall'AE Direzione Provinciale di Lecco in relazione ad un atto di cessione d'azienda (perfezionato con rogito notarile) intervenuto il 10.12.2014 (e registrato il 23.12.2014), fra \_\_\_\_\_ spa in fallimento in qualità di cedente e la \_\_\_\_\_ (in qualità di cessionario). La cessione avveniva al prezzo dichiarato in atto di € 3.750.000 di cui: € 2.800.000 da imputare al complesso aziendale (comprensivo dei beni immobili); € 510.000 da imputare a beni mobili, attrezzature, impianti e magazzino; € 440.000 da imputare a valore dell'avviamento.

Nell'ambito dell'attività di controllo dei valori dichiarati ai fini dell'imposta di registro, l'ufficio coinvolgeva gli uffici territoriali competenti per avere una stima del valore di mercato degli immobili compresi nel complesso aziendale e attivava il contraddittorio preventivo con la parte.

All'esito delle verifiche l'ufficio: manteneva il valore dichiarato in atto in relazione all'avviamento; rettificava il valore dei beni mobili, attrezzature, impianti e magazzino portandolo a € 678.976, in ciò attenendosi alla valorizzazione desunta dal programma di liquidazione della procedura fallimentare (che quindi aveva già autonomamente stimato un valore maggiore di quello dichiarato in atto); rettificava il valore del complesso aziendale in € 4.763.000, ritenendo che il valore venale dei beni immobili in esso ricompresi fosse maggiore di quello dichiarato in atto.

Attivava il contenzioso la parte privata \_\_\_\_\_ rilevando come nel caso di specie, ai fini della determinazione della base imponibile per la liquidazione dell'imposta di registro, dovesse farsi riferimento all'art. 44 del Testo Unico, che prevede una deroga alla regola generale di cui all'art. 43. Infatti la regola generale è che si faccia riferimento al valore del bene trasferito, l'eccezione è che invece si faccia riferimento al prezzo di aggiudicazione. Il perimetro entro cui opera l'art 44, a dire della parte privata, è costituito dalle ipotesi in cui la vendita dei beni sia fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto. Nel caso in esame trattandosi di una vendita non solo avvenuta nell'ambito di una procedura concorsuale (fatto in sé non dirimente) ma anche di una vendita perfezionata a seguito dell'espletamento di una procedura competitiva e successiva aggiudicazione ai sensi dell'art. 107 LF e non a seguito di trattativa privata; ne consegue che è certamente applicabile l'art. 44.

L'ufficio sostiene invece che sia applicabile la regola generale dell'art. 43 del Testo Unico, in quanto l'art. 44 è norma eccezionale non interpretabile in modo estensivo o analogico, ritenendo: che si sia al di fuori dei casi espressamente previsti dall'art. 44; che nel caso in esame le autorizzazioni del giudice delegato sono state solo formali e di rito e non dirette a verificare l'attendibilità e congruità del prezzo di vendita; che le procedure indicate nell'art. 44 hanno finalità

del tutto differenti da quelle delle procedure concorsuali, quest'ultime non dirette a realizzare il maggior prezzo bensì la maggiore convenienza economica per i creditori; che le procedure concorsuali non offrono garanzie sulla autenticità del prezzo pagato; che la giurisprudenza della Suprema Corte si è già espressa con riferimento alle vendite nell'ambito del concordato preventivo, escludendo l'applicabilità dell'art. 44; che la controparte non ha svolto alcuna contestazione specifica sul merito dei valori rettificati dall'ufficio.

I giudici di primo grado hanno condiviso l'impostazione e l'interpretazione delle norme offerta dalla parte privata.

In sede di gravame ciascuna parte ha riproposto la propria interpretazione delle norme.

\*

L'appello dell'ufficio è infondato e, pertanto non merita accoglimento.

L'art. 44 DPR 131/1986, derogando alla regola generale di cui all'art. 43 secondo cui la base imponibile ai fini dell'imposta di registro nelle cessioni a titolo oneroso è costituita dal valore del bene, stabilisce che *"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"*

La ratio della deroga risiede nel fatto che il tipo di procedure elencate, sono assistite per loro natura da pubblico affidamento, sia rispetto al procedimento di formazione del prezzo di aggiudicazione sia rispetto alla effettività del prezzo di aggiudicazione come quello realmente corrisposto dal compratore.

Nel caso in esame, il trasferimento è sì avvenuto con le forme proprie di una vendita privata (atto pubblico notarile) ma come formalizzazione di un procedimento che ha portato alla determinazione del prezzo attraverso il pubblico incanto. Infatti la parte venditrice era una società in fallimento, in persona del curatore fallimentare, e la vendita è avvenuta ai sensi dell'art. 107 LF. Se è vero che tale articolo lascia al curatore la possibilità di scegliere discrezionalmente le modalità di perfezionamento della vendita, è anche vero che la norma esige che la vendita avvenga dopo avere adeguatamente pubblicizzato la stessa e tramite procedure di individuazione del compratore di tipo competitivo; escludendo quindi che il curatore possa procedere a trattativa privata con terzi, senza che altri abbiano la possibilità di partecipare e presentare offerte (Cass. n. 27667 del 20.12.2011).

Nel caso di specie, previa autorizzazione del Giudice delegato, la procedura ha previsto: la pubblicizzazione della vendita con invito a formulare offerte migliorative rispetto a quella pervenuta (pubblicazione dell'invito sul sito delle procedure fallimentari e su quotidiano a diffusione nazionale ); l'esame, su autorizzazione del Giudice Delegato, delle offerte pervenute, e aggiudicazione dopo il pubblico incanto, con l'approvazione del comitato dei creditori.



Sono quindi soddisfatti i presupposti per l'applicazione dell'art. 44 trattandosi di una ipotesi di vendita in seguito a pubblico incanto.

Peraltro, nell'ottica voluta dalla norma, non conta tanto la differente finalità delle espropriazioni forzate rispetto alle procedure concorsuali, ma ciò che conta è la modalità attraverso la quale si perviene alla definizione del prezzo di cessione, che ove assistita dalle forme pubbliche individuate dalla norma, per le garanzie che assicura per legge, rende certo che il prezzo di aggiudicazione sia quello effettivo e quindi pone quel valore come base imponibile ai fini della quantificazione dell'imposta di registro. Nel caso in esame il motivo della applicabilità dell'art. 44 non è quindi tanto il fatto che la vendita sia avvenuta nell'ambito di una procedura concorsuale (fatto in sé non dirimente, come dimostrato dalla pronunce della Suprema Corte che hanno escluso l'applicabilità dell'art. 44 in alcuni casi di vendita nell'ambito di concordati preventivi) ma la circostanza che la determinazione del prezzo sia avvenuta a seguito di pubblico incanto. E infatti le sentenze citate dall'ufficio riguardano casi in cui i trasferimenti immobiliari, pur avvenuti in esecuzione di concordati fallimentari o preventivi, non sono avvenuti a seguito di asta pubblica.

Quanto al ruolo del giudice delegato, è ovvio che non sia stato quello di accertare nel merito la congruità del prezzo di aggiudicazione, ma il suo intervento è comunque garanzia del fatto che il prezzo di aggiudicazione corrisponde realmente al prezzo effettivamente corrisposto. Tanto più che, laddove il prezzo si sia formato a seguito di pubblico incanto o attraverso procedure competitive, il prezzo così determinato è tendenzialmente rappresentativo del valore reale del bene in quel momento.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano in complessivi € 4.200, oltre al 15% a titolo di rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge.

**P.Q.M.**

La Commissione Tributaria Regionale

**RIGETTA**

L'appello della AE Direzione Provinciale di Lecco, conferma la sentenza n. 170 del 07.06.2017 depositata il 14.07.2017 della Commissione Tributaria Provinciale di Lecco sezione I;

**CONDANNA**

l'ufficio soccombente alla rifusione delle spese di lite che, con riferimento a questo grado di giudizio, si liquidano in complessivi € 4.200, oltre al 15% a titolo di rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge.

Milano, 21 gennaio 2019

Il giudice estensore

Il Presidente