

Reggio Emilia, 16/11/2016

Agli
**Esperti Stimatori del
Collegio Geometri e Geometri Laureati
di Reggio Emilia**

Oggetto: Precisazioni sulla determinazione della Base d'Asta e dell'Offerta Minima.

Egr. Colleghi,

in relazione all'arrotondamento che applichiamo per la determinazione dei valori "base d'asta" e "offerta minima" dei beni oggetto di procedure esecutive, ritengo opportune alcune precisazioni importanti, suggerite per altro dalle strutture del nostro Tribunale.

Gli arrotondamenti vanno apportati solo per determinazione del VALORE BASE D'ASTA e non nella determinazione dell'OFFERTA MINIMA che, PER LEGGE, non può essere diversa dal 75% della stessa base d'asta e, pertanto, non può essere oggetto di ulteriori aggiustamenti/arrotondamenti.

Infatti, il C.P.C. sancisce che l'offerente possa presentare offerte inferiori rispetto alla base d'asta ma, inferiori, al massimo di $\frac{1}{4}$ (25%). L'offerta minima che andiamo ad indicare, pertanto, può essere un numero solo e **precisamente determinato con riduzione del 25% (1/4) della base d'asta.**

A solo scopo esemplificativo:

Valore di mercato (€/mq. x Superficie Commerciale)	€.	148.700,00
Valore di Vendita Forzata – Base d'Asta al lordo delle eventuali detrazioni (abbattimento massimo 20% secondo incarico)	€.	118.960,00
Detrazioni eventuali (es. insoluti condominiali/ripristini/sanatorie ecc.)	€.	6.700,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato tenendo presente sempre l'abbattimento massimo del 20% di cui sopra che non va implementato in ottemperanza all'incarico)	€.	113.000,00
OFFERTA MINIMA (-25% dalla Base D'asta per Legge) non può essere un importo arrotondato perché è stato determinato con abbattimento del 25% massimo fissato dalla Legge sulla Base d'Asta (art. 571 C.p.C. modificato dalla D.L. 83/2015)	€.	84.750,00

Nel caso in cui,

come appare logico (inoltre è indicato nell'incarico), volessimo indicare "**CIFRE TONDE a TRE ZERI**" anche per quanto riguarda l'offerta minima dobbiamo agire solo sulla Base D'asta (**rendendola divisibili per quattro**) e mai attraverso aggiustamenti sull'offerta minima.

Nell'esempio di prima, possiamo agire a ritroso in questo modo:

se al **valore di mercato** abbiamo apportato un **abbattimento del 20%** per determinare la vendita forzata (**ossia il massimo previsto dall'incarico**) è bene che **non andiamo oltre** e quindi, **in senso inverso**, partiamo dalla ricerca di un valore base d'asta vicino a quello determinato prima (€113.000,00) e che ci conduca a contenere entro il 20% l'abbattimento del valore di mercato.

Nel caso di esempio, l'importo "tondo" più consono è di €. 116.000,00 (dedotto ricercando quel valore "con tre zeri comodo e tondo", **divisibile per quattro**, vicino alla base d'asta determinata prima in €. 113.000,00.

Con pochi calcoli rideterminiamo il **valore di vendita forzata in 122.500,00** perché (sempre a ritroso) andiamo a sommare alla base d'asta di 116.000,00 €. le detrazioni di €. 6.500,00.

In ultimo, andiamo a correggere l'abbattimento dicendo che è del 17% c.ca così ricalcolato: (148.000,00-122.500,00) / 148.000,00 x 100 = 17,229% < 20% (max.)

Possiamo rivedere i valori in perizia così correggendoli senza alterare la sostanza dei risultati:

Valore di mercato (€/mq. x Superficie Commerciale)	€.	148.700,00
Valore di Vendita Forzata (abbattimento 17% - corretto perché <20%)	€.	123.421,00
Detrazioni eventuali (es. insoluti condominiali/ripristini/sanatorie ecc.)	€.	6.700,00
VALORE BASE D'ASTA (opportunamente arrotondato da €. 116.721,00)	€.	116.000,00
OFFERTA MINIMA -art. 571 C.P.C.- (inferiore per ¼ -massimo- sulla Base d'Asta)	€.	87.000,00

Le c.d. "cifre tonde" limitano l'eventualità di errori per chi fruisce del nostro elaborato peritale; è quindi corretto e doveroso applicare gli opportuni arrotondamenti, ponendo sempre ed in ogni caso **attenzione alle massime percentuali di riduzioni imposte per Legge che non possono essere in nessun modo disattese.**

Cordiali Saluti.

Geom. Emanuele Aravecchia

Coordinatore Commissione 2