

Via Gorini n°10
27100, Pavia
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383
Cellulare 335-6305296
Studio 0382-26088

Geom. Fabrizio Montini

CITTA' DI BELGIOIOSO
Provincia di Pavia
Prot. n. 0013280 in Arrivo
del 04-08-2026 ora 10:40:43
Categ. 4 Clas. 1



PREVENTIVO DI SPESA

Offerta tecnico-economica per incarico professionale estimativo

OGGETTO: preventivo per la redazione di perizia estimativa finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato e del prezzo massimo prudenzialmente congruo per l'eventuale acquisto all'asta del compendio immobiliare sito in Belgioioso,

Il sottoscritto geom. Fabrizio Montini, con studio professionale in Pavia, via Paolo Gorini n. 10, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia al n. 3383 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pavia al n. 445, facendo seguito alla richiesta formulata da codesta Amministrazione e presa visione della documentazione preliminare trasmessa, formula la seguente offerta tecnico-economica.

Oggetto e finalità dell'incarico

L'incarico avrà per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenendo conto delle caratteristiche edilizie, urbanistiche, catastali, manutentive e commerciali dei beni.

La valutazione sarà altresì finalizzata all'individuazione di un valore massimo prudenzialmente congruo per l'eventuale formulazione dell'offerta di acquisto da parte del Comune nell'ambito della procedura di vendita, considerando i costi, gli oneri, le criticità e le attività necessarie per il completamento, la regolarizzazione e la futura utilizzazione del compendio.

Attività comprese nell'incarico

1. esame della perizia estimativa già redatta nell'ambito della procedura concorsuale, dell'avviso di vendita e della documentazione catastale, urbanistica, edilizia e fotografica disponibile;
2. esame delle condizioni e delle prescrizioni contenute nel disciplinare di gara e nell'avviso di vendita;
3. sopralluogo presso il compendio immobiliare, compatibilmente con le modalità di accesso stabilite dal curatore o dal gestore della vendita;
4. ricognizione dello stato generale degli immobili, delle opere eseguite, delle opere incomplete e delle principali condizioni manutentive visivamente riscontrabili;
5. verifica documentale delle consistenze catastali e delle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari;
6. esame della situazione urbanistica ed edilizia risultante dagli atti messi a disposizione dal Comune e dalla procedura;

*-PRATICHE CATASTALI - PROGETTAZIONI - RILIEVI TOPOGRAFICI-
-ASSISTENZA TECNICA AGLI ATTI NOTARILI-AMMINISTRAZIONI-
-CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PAVIA AL N°445 E ALL'ALBO NAZIONALE N°5 -*

Via Gorini n°10
27100, Pavia
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383
Cellulare 335-6305296
Studio 0382-26088

7. esame dei principali vincoli, convenzioni urbanistiche, servitù, obblighi e limitazioni incidenti sul compendio, per quanto desumibile dalla documentazione disponibile;
8. analisi del mercato immobiliare locale e ricerca di dati comparabili riferibili a immobili aventi caratteristiche analoghe;
9. determinazione parametrica dei principali costi prevedibili per il completamento, la regolarizzazione e la rifunionalizzazione del complesso, nella misura necessaria alla valutazione estimativa;
10. applicazione dei procedimenti estimativi ritenuti maggiormente appropriati, mediante metodo comparativo, metodo del costo e, ove necessario, procedimento residuale o di trasformazione;
11. determinazione del più probabile valore di mercato del compendio nello stato attuale;
12. individuazione del valore massimo prudenzialmente congruo ai fini dell'eventuale partecipazione del Comune alla procedura di vendita;
13. redazione e consegna della relazione estimativa conclusiva, corredata dalla documentazione fotografica e dagli elaborati ritenuti necessari;
14. sottoscrizione digitale della relazione e illustrazione conclusiva dei risultati agli uffici comunali o al Responsabile del procedimento.

Elaborato conclusivo

Al termine dell'incarico verrà consegnata al Comune una relazione tecnica estimativa completa in formato digitale PDF, contenente:

- descrizione e consistenza del compendio;
- analisi dello stato di fatto e della documentazione disponibile;
- riepilogo della situazione catastale, urbanistica e amministrativa risultante dagli atti;
- analisi del mercato immobiliare e illustrazione dei criteri di stima adottati;
- valutazione degli oneri e delle criticità incidenti sul valore;
- determinazione del più probabile valore di mercato e del limite massimo prudenziale per l'eventuale offerta di acquisto;
- documentazione fotografica e conclusioni estimative.

Prestazioni escluse

Non sono comprese nella presente offerta le seguenti attività, che potranno essere eventualmente oggetto di separato incarico e specifico preventivo:

- verifiche strutturali o sismiche, collaudi e verifiche specialistiche degli impianti:
-PRATICHE CATASTALI - PROGETTAZIONI - RILIEVI TOPOGRAFICI-
-ASSISTENZA TECNICA AGLI ATTI NOTARILI-AMMINISTRAZIONI-
-CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PAVIA AL N°445 E ALL'ALBO NAZIONALE N°5 -

Via Gorini n°10

27100, Pavia

P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -

Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383

Cellulare 335-6305296

Studio 0382-26088

- indagini ambientali, geologiche o geotecniche, nonché prove invasive o strumentali;
- certificazioni di conformità edilizia, strutturale o impiantistica;
- computi metrici estimativi analitici e progettazione architettonica, strutturale o impiantistica;
- redazione di pratiche edilizie, catastali, paesaggistiche o autorizzative;
- verifiche di natura legale sulla titolarità, sulle trascrizioni o sui rapporti contrattuali;
- eventuale asseverazione o giuramento della perizia presso il Tribunale o altro pubblico ufficiale.

Corrispettivo professionale

Per lo svolgimento delle attività sopra descritte viene proposto il seguente corrispettivo:

Onorario professionale	€ 3.000,00
Contributo integrativo Cassa Geometri 5%	€ 150,00
IVA 22%	€ 693,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 3.843,00

Sono escluse dal suddetto importo le eventuali spese vive documentate relative a diritti di visura, accessi agli atti, copie, certificazioni, trasferte straordinarie o acquisizione di documentazione presso enti terzi, che saranno preventivamente comunicate e successivamente rendicontate.

Tempi di espletamento

La relazione estimativa verrà consegnata indicativamente entro 30 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data in cui risulteranno congiuntamente intervenuti il conferimento formale dell'incarico, la consegna della documentazione completa e la possibilità di accedere agli immobili.

Il termine potrà essere adeguatamente prorogato nel caso di ritardi non imputabili al professionista nell'accesso agli immobili o nell'acquisizione della documentazione necessaria.

Modalità di pagamento

Il compenso verrà fatturato a seguito della consegna della relazione estimativa definitiva e sarà corrisposto secondo le modalità e i termini previsti per i pagamenti da parte delle pubbliche amministrazioni.

La fattura sarà emessa in formato elettronico, previa comunicazione del codice univoco dell'ufficio, del CIG e degli ulteriori dati amministrativi eventualmente necessari.

Condizioni dell'incarico

La valutazione verrà eseguita sulla base dello stato dei luoghi riscontrabile in occasione del sopralluogo, della documentazione consegnata dal Comune e resa disponibile dalla procedura, delle informazioni

-PRATICHE CATASTALI - PROGETTAZIONI - RILIEVI TOPOGRAFICI-

-ASSISTENZA TECNICA AGLI ATTI NOTARILI-AMMINISTRAZIONI-

-CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PAVIA AL N°445 E ALL'ALBO NAZIONALE N°5 -

Via Gorini n°10
27100, Pavia
P.IVA 01612480184 - C.F. MNTFRZ71R21G388V -
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383
Cellulare 335-6305296
Studio 0382-26088

acquisibili presso gli enti competenti e delle condizioni del mercato immobiliare rilevabili alla data della stima.

Eventuali documenti, circostanze, vincoli o costi non comunicati o non conoscibili al momento dello svolgimento dell'incarico potranno comportare la necessità di aggiornare o integrare le conclusioni estimative.

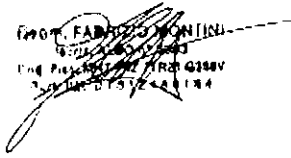
Validità dell'offerta

La presente offerta economica avrà validità di 60 giorni dalla data di sottoscrizione.

Pavia 04-08-2026

Distinti saluti.

Geom. Fabrizio Montini


Geom. FABRIZIO MONTINI
C.F. MNTFRZ71R21G388V
P.IVA 01612480184
Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n° 3383

-PRATICHE CATASTALI - PROGETTAZIONI - RILIEVI TOPOGRAFICI-
-ASSISTENZA TECNICA AGLI ATTI NOTARILI-AMMINISTRAZIONI-
-CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PAVIA AL N°445 E ALL'ALBO NAZIONALE N°5 -