

**PAGLIA**  
&  
**ASSOCIATI**



COMPETENZA E  
PROFESSIONALITA'  
DAL 1987

Paglia & Associati s.a.s. – Via Ottava Società Case 8/10 – 16153 Genova P.IVA 01558720999 – [www.pagliaeassociati.it](http://www.pagliaeassociati.it)

COMPANY PROFILE 2021 - IT



### **PATRIZIA CARVELLI**

Preparazione, professionalità, costanza, continua dedizione e assoluta precisione.

Se devo indicare i punti cardini della mia vita lavorativa non andrei oltre.

Con l'aiuto di tutti i collaboratori abbiamo costruito una società che attraverso il tempo si è sempre migliorata.

Il mio pensiero è comunque sempre rivolto al futuro, alle nuove sfide connesse all'attuale congiuntura immobiliare, alla necessità di trovare nuove forme di valorizzazione patrimoniale e al poter coniugare correttamente tutti i fattori della filiera immobiliare.

Un grazie a quanti ci hanno consentito di offrire loro la nostra preparazione. Per una consulenza, una stima o per un più semplice stage formativo.

Una caro saluto a tutti i nostri collaboratori che sin dal primo giorno hanno percepito e interpretato magnificamente bene la *mission* aziendale

**LORENZO PAGLIA** Valutatore immobiliare esperto. Autore di libri in materia immobiliare. Autore di una profonda analisi analitica sul rischio immobiliare [EPC Libri], per la società svolge attività di analisi del mercato immobiliare [Overview], di ricerca e quantificazione del rischio di default connesso alle operazioni immobiliari e di analisi del Tenant Specific Risk delle conduzioni commerciali, produttive e/o terziarie.

**FRANCESCO SARCHI** Valutatore immobiliare certificato ACCREDIA UNI 11558. Albo Mediatori immobiliari. CTU Tribunale di Genova. Master in "Real Estate, Property & Building Management", Consulente immobiliare per numerosi Enti pubblici, Fondazioni e società private. Autore di numerose pubblicazioni in materia immobiliare

**LUCA ARIGO'** Avvocato, patrocinatore in Cassazione. Consulente in materia tributaria per moltissimi Enti Pubblici e Società private. Per la società sviluppa e cura qualsiasi ruolo in giudizio a supporto di Enti e/o Aziende private. Contenzioso Tributario, Fiscale, Immobiliare e Gestionale

**LORENZO AICARDI** CTU per il Tribunale di Savona. Valutatore immobiliare certificato ACCREDIA UNI 11558. Quarantennale esperienza estimativa sviluppa, per conto della società, importanti percorsi valutativi. Ricopre il ruolo di CTP nei percorsi consulenziali assegnati alla società.

**PIETRO CARLI** Ingegnere, strutturista ed esperto di risparmio energetico e superbonus. Valutatore immobiliare esperto [Master in stime]. Per la società sviluppa analisi tecniche, strutturali e valutative.

**UGO PAGLIA** Indimenticato fondatore della società, Formatore Nazionale, Esperto in direzione aziendale, Direttore di giornale, pubblicista, autore di libri e pubblicazioni in materia professionale



## chi siamo

La **Paglia & Associati**, consolidatasi nel corso di oltre trent'anni di esperienze professionali e lavorative, nasce, nella forma attuale, come strumento essenzialmente dedicato alla formazione e alla consulenza in materia patrimoniale per enti pubblici e società private.

La comprovata esperienza e l'ottima professionalità dei nostri docenti ha quindi consentito alla **Paglia & associati** di divenire, nel corso degli anni, un valido e sicuro punto di riferimento per quanti necessitano di avviare o approfondire le proprie conoscenze in materia di gestione e valorizzazione patrimoniale.

Con grande soddisfazione, la **Paglia & Associati** ha saputo intervenire, gestire e sviluppare corsi di formazione, seminari e master per qualsiasi struttura operativa pubblica o privata: dai Comuni alle Province, dalle Regioni alle Aziende ospedaliere, dalle Fondazioni alle Compagnie assicuratrici, dagli istituti di credito a tutto l'universo di società e professionisti privati.

La comprovata e dimostrata professionalità, nel tempo, ci ha consentito di avviare, accanto alla formazione, specifici **percorsi consulenziali** capaci di affiancare l'Ente pubblico e le società private su ogni percorso di valorizzazione patrimoniale.

Tra i primi in Italia siamo riusciti ad offrire al cliente percorsi di **rating immobiliare** capaci di soddisfare pienamente gli obiettivi di **Basilea 2 e Basilea 3** offrendo altresì precise e dettagliate analisi del rischio immobiliare.

Sempre più spesso Comuni, Province ed altri enti locali affidano alla nostra società interi percorsi estimativi finalizzati alla migliore valorizzazione patrimoniale o alla migliore alienazione del bene.

La specifica competenza maturata nel corso di oltre vent'anni di lavoro ci consente di valutare e stimare senza alcuna difficoltà e con enormi successi di mercato: **scuole, ospedali, caserme, alberghi, volumetrie industriali, strade, autosilo, parcheggi a raso, teatri storici, sale cinematografiche, piazzali, attività e outlet commerciali, terreni edificabili e qualsiasi altra volumetria in fase di progettazione, trasformazione e/o riqualificazione** (in questo contesto si rimanda alle nostre pubblicazioni visionabili nella pagina dedicata).

Ogni dettaglio dell'**Asset & Property Management** viene sviluppato e curato con assoluta precisione e puntualità. Tra i primi nel nostro paese siamo riusciti a costruire un minuzioso manuale operativo capace di gestire l'intera filiera "immobiliare e patrimoniale" (Sistema di Gestione per la Qualità **ISO 9001:2000-SGQ**) per qualsiasi Ente pubblico o società privata.

## FORMAZIONE: La competenza di chi valorizza patrimoni immobiliari pubblici e privati da oltre 30 anni

La contrazione delle risorse disponibili per la realizzazione di corretti piani formativi del personale inducono ad individuare nuovi percorsi finalizzati all'ottimizzazione del poco denaro disponibile.

Una valida risposta alla problematica sopracitata consiste nel privilegiare la cosiddetta **Formazione in house**.

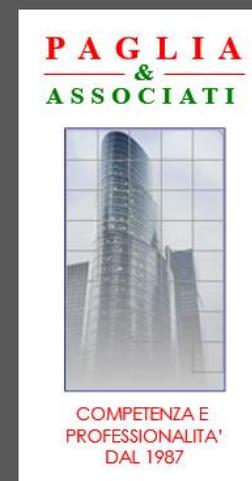
La possibilità di sviluppare le proprie conoscenze mediante corsi realizzati ad hoc presentati presso la sede dell'Ente Pubblico o dell'azienda consente di sviluppare il percorso formativo contenendo tutti i costi ad esso correlati.

La Formazione in house consente inoltre di calibrare il contenuto del seminario in ragione della specifiche esigenze dell'Ente arricchendo l'esposizione con innumerevoli esempi pratici di diretto interesse del committente.

Il servizio "**Seminari e Master**", nato dalla collaborazione con i migliori docenti a livello nazionale e la Società **PAGLIA & ASSOCIATI** è una iniziativa finalizzata alla formazione e all'approfondimento di ogni tematica attinente l'Asset e il Property Management.

I **corsi, i seminari e i Master** presentati spaziano dalla programmazione patrimoniale alla redazione dei principali regolamenti in materia [alienazione, concessioni, locazioni ecc...], dall'analisi dei contenuti legislativi afferenti le locazioni all'analisi completa di ogni processo gestionale, dal Rating immobiliare alla stima e valutazione di ogni immobile pubblico o privato.

I corsi principalmente presentati da **Paglia & associati** sono reperibili al sito [www.pagliaeassociati.it](http://www.pagliaeassociati.it)



Comune di Vigevano	PV	area edificabile	Via de Amicis	€ 800.000,00
Comune di Vigevano	PV	area edificabile	Via Riberia	€ 850.000,00
Azienda ospedaliera Santa Corona	SV	parcheggio	Via Aurelia	€ 670.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	AP Standard	Via Matteotti	€ 1.603.000,00
Comune di Novi Ligure	AL	Ex Scuola	Via Girardengo	€ 1.050.000,00
Comune di Novi Ligure	AL	Capannoni	Via isola	€ 950.000,00
Comune di Chieri	TO	Area edificabile	C.so B.Buozzi	€ 2.170.000,00
Comune di Chieri	TO	Autosilo	P.zza S.Pellico	€ 2.275.000,00
Comune di Castagneto Carducci	LI	Complesso multiuso	Via Umberto I	€ 1.200.000,00
Comune di Castagneto Carducci	LI	Area edificabile	Doronatico	€ 500.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	Area sportiva	Via Carducci	€ 500.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	Area espropriata	Bellaria	€ 850.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	Area espropriata	S.Ambrogio	€ 1.400.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	PEEP	PS 4	€ 1.200.000,00
Comune di Chieri	TO	Piano di Recupero	Via V.Emanuele II	€ 1.020.000,00
<b>R.I.N.A. [Bonifica Porto Marghera]</b>	<b>VE</b>	<b>Piano di Recupero</b>	<b>Porto Marghera</b>	<b>€ 85.000.000,00</b>
Comune di Melegnano	MI	Area edificabile	Via Maestri	€ 1.400.000,00
Comune di Carrara	MS	Distributore	C.so Rosselli	€ 660.000,00
Comune di Casale Monferrato	AL	PIP industriale	Circonval.	€ 550.000,00
ASL TO5	TO	Distretto sanitario	Nichelino	€ 3.000.000,00
R.I.N.A. [Bonifica Nera Montoro]	TR	Edificio industriale	Narni [Terni]	€ 2.750.000,00
TEEM Milano	MI	Area espropriata	Aree diverse	€ 500.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	Ristorante	Via Di Vittorio	€ 940.000,00
Comune di Peschiera Borromeo	MI	Negozi	Via 2 Giugno	€ 623.000,00
<b>Provincia di Bolzano</b>	<b>BZ</b>	<b>Immobili resid./terziari</b>	<b>Aree diverse</b>	<b>€ 52.000.000,00</b>
<b>Provincia di Bolzano</b>	<b>BZ</b>	<b>PRU urbanistico</b>	<b>Via Alto Adige</b>	<b>€ 347.000.000,00</b>
Comune di Orvieto	TR	Ex Ospedale	Piazza Duomo	€ 4.450.000,00
Comune di Vado Ligure	SV	Terreni vari	Comune	€ 500.000,00
Comune di Vado Ligure	SV	Discarica Pubblica	Bossarino	€ 1.900.000,00
Comune di Vado Ligure	SV	Cava Mei [canone annuo di coltivazione]		
Comune di Sanremo	IM	Mercato dei fiori [canone annuo di concessione]		
R.I.N.A. [Deposito costiero]	LI	Deposito costiero petroli	Porto di Livorno	€ 55.000.000,00
SAN MARCO s.p.a.	MI	Area fabbricabile	Segrate	€ 86.000.000,00
Comune di Agrate Brianza	MB	Stima ai fini IMU incidenza area	Agrate Brianza	€ 9.985.000,00
Comune di Agrate Brianza	MB	Contenzioso ai fini tributari IMU	Agrate Brianza	contestaz. Stima avversa
SAN MARCO s.p.a. [area per RSA]	MI	Stima ai fini IMU incidenza area	Segrate	€ 4.150.000,00
Comune di Pioltello [privato]	MI	Esproprio/ contenzioso appello	Pioltello	€ 427.000,00
CARIGE [Banca]	GE	Resort + Golf	Cogoleto	€ 12.700.000,00
Comune di Finale Ligure	SV	Area edificabile	Finale L.	€ 89.000.000,00
Università di Ferrara	FE	Congruietà edificio Università	Ferrara	€ 32.400.000,00
Comune di Orvieto	TR	Parcheggio a rotazione	Piazza Duomo	€ 660.000,00



## ALCUNE NOSTRE STIME



La competenza di chi  
ha stimato oltre  
2.000 milioni di euro  
di patrimonio immobiliare



# attività

**Stime immobiliari**, Valutazione di qualsiasi immobile o terreno, senza alcun limite per destinazione d'uso, valore complessivo e/o ubicazione

**Assistenza tecnica in Giudizio, CTP** Affiancamento in giudizio mediante supporto estimativo –tecnico, ruolo di CTP

**Assistenza Legale Tributaria, Immobiliare** Affiancamento legale, sviluppo e gestione del contenzioso tributario e/o immobiliare

**Redazione regolamenti in natura patrimoniale** Supporto all'Ente Pubblico nella redazione di qualsiasi normativa regolamentare in materia patrimoniale

**Due Diligence Immobiliare**, Sviluppo e consegna di accurata "Due Diligence" [Giuridica, Amministrativa, Urbanistica, Catastale, Impiantistica, Vincoli, ecc..]

**Facility Management**, Analisi, progettazione, realizzazione e gestione percorsi di Global Service

**Property Management**, Gestione amministrativa e giuridica di ogni filiera immobiliare

**Rating Immobiliari e Pro Forma Financial Statement**, Analisi e sviluppo percorsi di rating con particolare attenzione all'equilibrio valore/prezzo e costo di realizzazione

**Leasing in costruendo**, Gestione della filiera, convenzioni con primarie banche italiane, assistenza tecnica, legale e finanziaria



# rating immobiliare

In termini di prima approssimazione il rischio immobiliare può essere definito come la differenza tra le aspettative individuate a livello progettuale e i risultati ottenuti a seguito dell'avvio del progetto patrimoniale. **Il rischio può essere considerato come una misura dell'incertezza che contraddistingue qualsiasi filiera immobiliare.**

Il successo di un operazione immobiliare e, di conseguenza la possibile compressione del rischio totale, risulta essenzialmente connessa ad un'accurata analisi di tutti i fattori che possono interagire con lo sviluppo fondiario in fase di progettazione.

La necessità di un accurata *due diligence* immobiliare, l'assoluta esigenza di conoscere e approfondire un'adeguata *overview* di mercato finalizzata al miglior dimensionamento economico e finanziario del tessuto territoriale di riferimento, divengono le condizioni essenziali per meglio percepire la medesima opportunità costruttiva.

La conoscenza dell'*imbalance* intercorrente tra il più probabile valore della struttura e il più modesto prezzo di assorbimento sul mercato [tesi realistica in questo momento storico] impone nuove riflessioni sul corretto bilanciamento del rapporto costi ricavi, con inevitabili riflessioni sul corretto dimensionamento del profitto operativo.

L'analisi del *tenant specific risk* aiuta il lettore a meglio percepire le opportunità di guadagno correlate alla realizzazione di immobili da porre a reddito, ma soprattutto aiuta l'imprenditore a meglio percepire i rischi connessi ad uno specifico conduttore e/o utilizzo.

La nostra società, dall'ormai lontano 2003 [Accordo di Basilea 2] mediante lo sviluppo di accurati RATING IMMOBILIARI interviene quotidianamente in ogni filiera immobiliare analizzando e dimensionando qualsiasi possibile rischio operativo.

**AEQUA ROMA** Servizi per le entrate di Roma Capitale  
**AFOR** Formazione, Milano  
**AGORA'** Ricerca e Formazione, Milano  
**ASSET e PROPERTY MANAGEMENT S.r.l.**, Parma  
**ASSOCIAZIONE COMUNI BRESCIANI**, Brescia  
**ATA S.p.a.** Azienda Multiservizi, Savona  
**AZIENDA OSPEDALIERA "SANTA CORONA"**, Savona  
**AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA**, Ferrara  
**AZIENDA SANITARIA** di MASSA e CARRARA,  
**AZIENDA SANITARIA** di VERCELLI,  
**AZIENDA SANITARIA** di TORINO 5,  
**AZIENDA SANITARIA "USL2Umbria"**, Terni  
**BANCA CARIGE**  
**BANCA DI ROMA**  
**BELLUNO TECNOLOGIA**, Belluno  
**CMCI S.c.a r.l.**, Genova  
**CENTRO STUDI BELLUNESE**, Belluno  
**CONFSERVIZI - CISPEL - LAZIO**, Roma  
**COLLEGIO DEI GEOMETRI di GENOVA**, Genova  
**COLLEGIO DEI GEOMETRI di SAVONA**, Savona  
**COMUNE DI AGRATE BRIANZA**, Monza Brianza  
**COMUNE DI AREZZO**, Arezzo  
**COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA**, Vicenza  
**COMUNE DI BASTIA UMBRA**, Perugia  
**COMUNE DI BERGAMO**, Bergamo  
**COMUNE DI CARRARA**, Carrara  
**COMUNE DI CASALE MONFERRATO**, Alessandria  
**COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI**, Livorno  
**COMUNE DI CHERI**, Torino

**COMUNE DI CUNEO**, Cuneo  
**COMUNE DI EMPOLI**, Firenze  
**COMUNE DI FINALE LIGURE**, Finale Ligure  
**COMUNE DI GARDONE RIVIERA**, Brescia  
**COMUNE DI MASSA**, Massa  
**COMUNE DI MELEGNANO**, Milano  
**COMUNE DI NOVI LIGURE**, Alessandria  
**COMUNE DI PERUGIA**, Perugia  
**COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO**, Milano  
**COMUNE DI PRATO**, Prato  
**COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO**, Livorno  
**COMUNE DI SANREMO**, Sanremo  
**COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI**, Milano  
**COMUNE DI SIENA**, Siena  
**COMUNE DI TREVISO**, Treviso  
**COMUNE DI VADO LIGURE**, Savona  
**COMUNE DI VIGEVANO**, Pavia  
**CONFCOMMERCIO**, Pisa  
**CONFCOMMERCIO**, Lecce  
**C.S.B.** Centro Studi Bellunese, Belluno  
**D'APPOLONIA S.p.a.**, Genova  
**ECOUTILITY COMPANY**, Parma  
**FIMAA**, Lecce  
**FONDAZIONE NAPOLEONE LOMELLINI**, Genova  
**FRATELLI DE CIAN s.p.a.**, Belluno  
**INSIEL** Informatica, Trieste  
**INVA** Informatica Valle D'Aosta, Aosta  
**ISFOR 2000** Istituto Superiore di Formazione, Brescia  
**KIWA CERMET**, Bologna

**OSSERVATORIO LIGURE di STUDI TECNICI**, Genova  
**PARCHI NICOLO' s.r.l.**, Genova  
**PROGETTO DIFESA**, Unione Consulenza Forense, Monza  
**PROVINCIA DI ALESSANDRIA**, Alessandria  
**PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO**, Bolzano  
**PROVINCIA DI LATINA**, Latina  
**REGIONE VENETO**, Venezia  
**RIMit, Rete Immobiliare Italiana**  
**RINA 1861** Registro Navale Italiano, Istituto di certificazione  
**SAN MARCO S.p.a.** riscossione tributi, Segrate, Milano  
**SAT Servizi Ambientali Territoriali**, Vado Ligure, Savona  
**SINCO** Sistemi e Ingegneria, Genova  
**UNIONE INDUSTRIALI SAVONA**, Savona  
**VALORE REALE** Sgr, Milano

## Clienti istituzionali

Ultimo periodo

**PAGLIA**  
&  
**ASSOCIATI**



COMPETENZA E  
PROFESSIONALITA'  
DAL 1987



Paglia & Associati s.a.s. – Via Ottava Società Case 8/10 – 16153 Genova P.IVA 01558720999