

**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)

CORSO STIME PER VALUTATORI BASE e ESPERTI

# Master e seminari su stime immobiliari

Un corso sulle stime immobiliari fortemente pratico e innovativo.

L'approfondimento di ogni dettaglio dottrinale [Market Comparison, Income Approach, Cost Approach, GOP ecc...] viene presentato in modo chiaro grazie all'ausilio di oltre 250 slide tematiche.

Il docente, autore di 23 libri in materia e gestore di un patrimonio immobiliare di quasi tre milioni di metri cubi, presenta la tematica con continue interazioni con i corsisti favorendo, malgrado il collegamento a distanza, una costante attenzione e condivisibilità.

Lo studio e l'approfondimento estimativo necessitano di un confronto diretto con esemplificazioni pratiche che – quasi mai – vengono rappresentate durante i corsi.

Il seminario in esame, ribalta completamente qualsiasi filosofia espositiva proponendo ai partecipanti lo studio della materia attraverso la discussione diretta di esemplificazioni estimative già sviluppate dal Docente.

L'illustrazione operativa aiuta quindi il corsista a confrontarsi con la componente dottrinale individuandone immediatamente l'esemplificazione e l'applicazione pratica.

Il corso, modulabile in ragione dell'approfondimento richiesto [8,16, 24, 32 ore] si confronta con qualsiasi filiera immobiliare, dall'appartamento alla villa indipendente, dal negozio agli spazi ad uso terziario, dalla galleria di negozi ai complessi industriali, dai terreni edificabili alle trasformazioni edilizie senza dimenticare destinazioni ad uso particolare da calcolarsi sulla base di un approccio finanziario e di cash flow complessivo.

Il corso, se richiesto, risulta propedeutico anche alla certificazione UNI 11588 Valutatore Immobiliare.

Ampia possibilità di integrare il corso con approfondimenti legislativi, normativi, giurisprudenziali

## IL CONTENUTO DEL CORSO

La finalità di stima, la diversità delle stime, Oggetto della stima e criticità connesse, Scopo della stima, ovvero il motivo per cui si ricerca un determinato valore, Destinazione economica del bene, Presenza di mercato, Ordinarietà o straordinarietà degli operatori, Complementarietà del bene rispetto ad altre proprietà dell'operatore, Ciclo edilizio ed equilibrio/costi redditività, Concetto di ordinarietà dell'immobile e di straordinarietà dell'immobile, Le principali straordinarietà dell'immobile e come valutarle in stima, Differenza tra stima dell'immobile e giudizio di congruità, Concetto di utilità marginale e di utilità marginale incidente, Il monopolio bilaterale, l'oligopolio e le altre forme di mercato derivate [la stima nei casi di].

Market Comparison Approach, Le fasi del percorso, Le caratteristiche degli immobili, La tabella dei dati, La tabella dei valori marginali e del prezzo medio marginale, Tabella dei valori marginali, Correzione dei prezzi iniziali, I pesanti limiti del Market Comparison Approach, La stima sintetico comparativa, I coefficienti di differenziazione, Le tabelle dei coefficienti di differenziazione, Come individuare i valori di mercato, Quando applicare il Market Comparison Approach e/o il criterio sintetico comparativo.

Income approach, Condizioni necessarie per applicare la capitalizzazione dei redditi, La determinazione del saggio di capitalizzazione: percorso sintetico ed analitico, I limiti del processo per Income approach, I fondi immobiliari e la valutazione dei beni da conferire

Valore di trasformazione e Cost approach, Analisi, dimensionamento e peculiarità de: costo di costruzione, spese generali, sistemazioni esterne, progettazione e direzione lavori, imprevisti e varianti, oneri di urbanizzazione, profitto dell'imprenditore, intermediazione immobiliare costo del denaro, linea di credito, ecc...

Costo di gestione dei beni invenduti, Valore di incidenza area, Scorporo dell'edificabilità del suolo e mobilità territoriale del valore di tale edificabilità, L'importanza di costruire per lotti funzionali, Ammortamento dei costi di trasformazione di un immobile messo a reddito, Vetustà funzionale, tecnologica: come valutare il deprezzamento nella filiera per cost approach, Coefficienti di degrado, Congruità delle trasformazioni urbane private e pubbliche, Percorsi di congruità

A pair of hands is shown from the top, cupping a small, vibrant green seedling with several leaves. The seedling is growing out of a mound of dark, rich soil. The background is a vast field of similar dark soil, creating a sense of depth and connection to nature. The lighting is soft, highlighting the texture of the soil and the freshness of the plant.

## 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**.

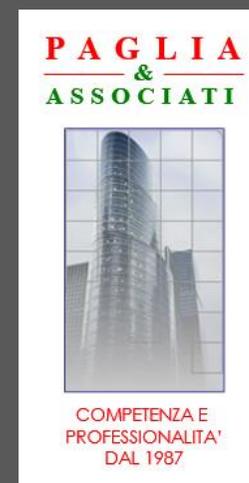
La possibilità di sviluppare le proprie conoscenze mediante corsi realizzati ad hoc presentati presso la sede dell'Ente Pubblico o dell'azienda consente di sviluppare il percorso formativo contenendo tutti i costi ad esso correlati.

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**", 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 - CISPES - 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 CHIERI, 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

# Abbiamo pubblicato oltre 9.000 pagine di dottrina estimativa e patrimoniale

i nostri libri

F. Paglia,- <b>Gestione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico,</b>	EPC Libri
F. Paglia,- <b>Stima degli immobili pubblici, privati</b>	EPC Libri
F. Paglia,- <b>Stima e Rating immobiliare,</b>	EPC Libri
F. Paglia, I.Giribaldo, A.Zaia - <b>Manuale tecnico dell'Amm. del condominio,</b>	EPC Libri
F. Paglia, M. Minetti, I.Giribaldo - <b>locazione, acquisto e vendita degli immobili</b>	EPC Libri
F. Paglia, Arena Matarazzo,- <b>La verifica delle strutture, il fascicolo fabbricato</b>	ESSE LIBRI
F. Paglia, I. Mazzino,- <b>ABC delle stime,</b>	ESSE LIBRI
F. Paglia,- <b>Asset e Property Management,</b>	ESSE LIBRI
F. Paglia,- <b>Vademecum dell'Estimatore immobiliare,</b>	EPC Libri
F. Paglia,- <b>Vademecum dell'Amministratore condominiale,</b>	EPC Libri
F. Paglia, E. Bordo,- <b>La successione e le imposte su l'eredità,</b>	EPC Libri
F. Paglia,- <b>La stima delle aree edificabili,</b>	EPC Libri
F. Paglia,- <b>La stima degli immobili [esempi discussi]</b>	EPC Libri
F. Paglia, I. Mazzino,- <b>ABC delle stime,[SECONDA EDIZIONE]</b>	EPC Libri
F. Paglia, <b>Rischio e Rating Immobiliare, una guida per l'investitore</b>	ESSE LIBRI
P.Carvelli, F. Paglia, <b>Vademecum del mediatore immobiliare</b>	EPC Libri
P.Carvelli, F. Paglia, <b>Terreni e Aree edificabili esempi di stima</b>	EPC Libri
P.Carvelli, F. Paglia, <b>La stima degli autosilo e dei parcheggi</b>	EPC Libri
P.Carvelli, F. Paglia, <b>Manuale dei coefficienti di differenziazione</b>	EPC Libri
F. Paglia, S. Correale, <b>Il Ruolo del CTU nel pignoramento immobiliare</b>	EPC Libri
F. Paglia, U. Paglia, <b>La Normativa UNI sul valutatore immobiliare</b>	EPC Libri
L. Paglia, F. Paglia, <b>Il Rischio Immobiliare</b>	EPC Libri



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