

**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  
STIME REALIZZATE

|   |           |   |                       |                          |
|---|-----------|---|-----------------------|--------------------------|
| 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





**Porto Marghera [VE].** Il sito industriale per eccellenza. Una stima incentrata sulla messa in sicurezza del suolo e nella sua successiva ricandidatura ad attività industriale compatibile. Un percorso estimativo calibrato sulle analisi del corretto dimensionamento del lotto, delle infrastrutture asservite, dell'output di produzione e della sua compatibilità con il mercato. Un'analisi della capacità e flessibilità produttiva, del vantaggio competitivo e della leadership di costo. Valore complessivo aree **87.000.000,00 di euro**. [ottantasette milioni di euro]. Committente RINA s.p.a.

**BOLZANO [BZ] PRU Via Alto Adige.** Un meraviglioso recupero del centro cittadino. Un'iniziativa privata per oltre **327 milioni di euro di presunto cash flow**. Un valore dell'area superiore ai **94.000.000,00 di euro**. In pratica il più grosso centro commerciale da Innsbruck a Verona e ancora: residenze, uffici, posti auto coperti e uno splendido albergo a 4 stelle. Un'analisi difficile articolata su percorsi estimativi e finanziari complessi che ha congruito e garantito l'avvio dell'intera procedura di recupero ed ampliamento. Committente Provincia di Bolzano.





**AGRATE BRIANZA [MI] Comparto Eedificabile.** Una stima effettuata ai fini dell'identificazione dell'imponibile ai fini IMU.

Un percorso sviluppato secondo metodologia IVS Cost Approach che ha portato alla determinazione di un valore di incidenza area di **9.985.000,00 euro**.

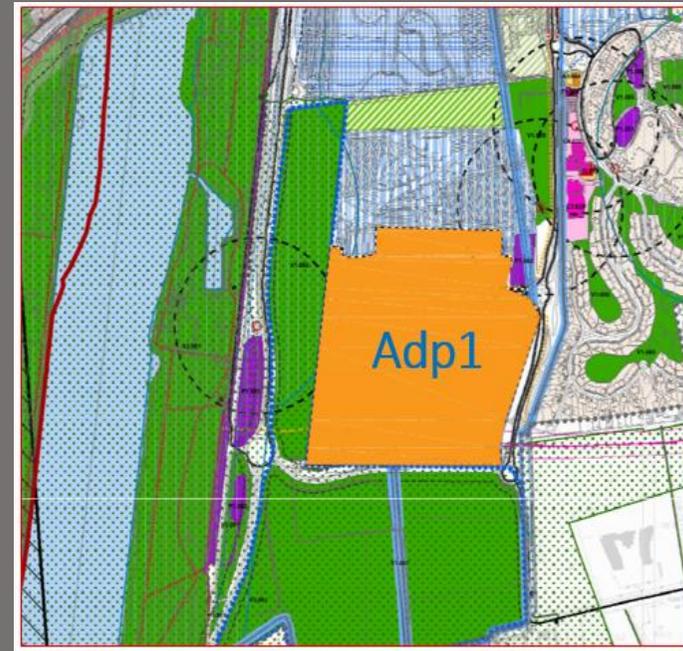
Stima presentata in Commissione Tributaria e approvata senza alcuna contestazione e/o limitazione dal Giudice

**SEGRATE [MI] Comparto ADP1.** Un contenzioso tributario incentrato sulla determinazione del valore di incidenza area ai fini IMU di un comparto edificatorio molto vasto [oltre 100.000 metri quadrati di residenziale].

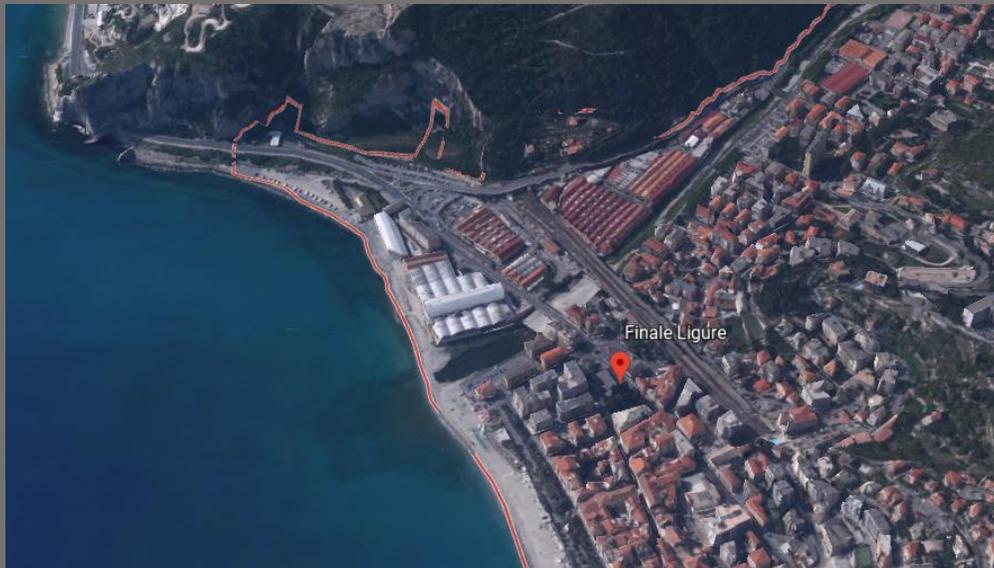
La nostra perizia e la nostra partecipazione alla commissione ha fatto convergere la perizia del CTU nominato sul valore da noi indicato di **89.000.000,00 di euro**.

Nel contesto del ricorso si è intervenuti anche con *un analisi critica di stima di parte avversa*.

La partecipazione del nostro gruppo nei ricorsi alla Commissione tributaria Provinciale o in appello è ormai pratica molto consolidata che, non di rado, premia il nostro cliente.



**VIGEVANO [PV].** Valutazione di tutte le aree edificabili presenti nel Comune di Vigevano ai fini dell'imputazione del Tributo IMU. La stima settorializzata in ragione delle diverse microcelle catastali del territorio ha individuato il valore potenziale di ogni singolo appezzamento di terra. Committente Comune di Vigevano. Metodologia estimativa Valore di Trasformazione. Perizia tuttora utilizzata dal Comune per la determinazione del Tributo. Assenza totale di contenziosi e/o contestazioni del nostro elaborato



**FINALE LIGURE [SV].** Un sito industriale ormai obsoleto e da riconvertire. Un piano attuativo per oltre 50.000,00 metri quadrati di residenziale oltre a commerciale e parcheggi. La necessità di valutare il valore di incidenza area e di trasformazione del sito.

Committente il Comune di Finale L.

**Importo della stima 89.000.000,00 di euro**



**LODI [LO]**, Riqualificazione sito industriale.

Un sito industriale dismesso e un piano urbanistico di riqualificazione ad uso residenziale.

Un percorso di trasformazione con attente riflessioni in merito alle bonifiche necessarie.

Un valore complessivo dell'area nello stato **ex tunc** di **22.000.000,00 di euro**. Committente soggetto privato. Metodologia estimativa Valore di trasformazione.

Un percorso estimativo retroattivo ovvero con la necessità di individuare il valore del bene ad epoca precedente

**BELLUNO [BL]**, Un coacervo di attività commerciali, terziari e a servizio collocate in prossimità della Piazza centrale di Belluno. Un autosilo prevalentemente a rotazione del valore di **euro 7.400.000,00** il cui cash flow è strettamente connesso al ruolo di interscambio e asservimento alle attività commerciali soprastanti.

Committente soggetto privato. Metodologia estimativa Indice di occupazione





**NOVI LIGURE [AL]** Collegio S. Giorgio, Novi Ligure [AL]. Un maestoso complesso immobiliare nel pieno centro storico della cittadina piemontese. Una stima di oltre **14.000.000,00 di euro** incentrata sulla determinazione del valore della potenzialità volumetrica aggregabile ad un complesso immobiliare dismesso, da riqualificare completamente mediante cambio di destinazione urbanistica. Committente Comune di Novi Ligure. Metodologia estimativa *Cost Approach e Gross Operating Profit*.

**VADO LIGURE [SV]** La necessità per il Comune di valutare il più probabile canone di concessione per una propria cava. Valutazione effettuata per il materiale di scavo, ma anche in direzione del possibile abbancaggio annuale di inerti. Una valutazione incentrata sul possibile cash flow aziendale, sviluppata mediante attenta analisi di tutti i possibili flussi positivi.



La competenza in materia estimativa è cosa assai rara, specie se rivolgiamo la nostra attenzione ad immobili non comuni, di grandi dimensioni e/o con destinazioni d'uso assai particolari.

La necessità primaria di qualsiasi imprenditore e/o operatore immobiliare è quella di individuare con esattezza **il più probabile valore del bene** oggetto di intervento modifica o trattativa.

Le caratteristiche del bene, le condizioni di possibile oligopolio o monopolio bilaterale, la straordinarietà del bene, la particolare destinazione del medesimo [scuola, ospedale, caserma, industria ecc.], l'eccessiva estensione dello stesso o anche la probabile unicità del bene [teatro, cinema, ex chiesa, locali riccamente decorati] impongono **severe riflessioni e metodologie accurate di stima**.

L'assenza della **dovuta professionalità** potrebbe portare ad errate valutazioni e a profitti più contratti.

Il servizio di **Stima & Valutazioni** è una iniziativa finalizzata al supporto gestionale della piccola e media impresa e dell'Ente pubblico nato dalla collaborazione tra i principali esperti del settore [autori di oltre 9.000 pagine di dottrina immobiliare] e la Società **PAGLIA & ASSOCIATI**

Il servizio si propone di affiancare l'impresa o l'Ente Pubblico nello sviluppo di tutte le iniziative concernenti stime, perizie, valutazioni e giudizi di congruità

**Negli ultimi anni abbiamo affiancato gli enti pubblici e le società private intervenendo con stime immobiliari e valutazioni in merito di: scuole, ospedali, aree industriali dismesse, aree edificabili (analisi di tutte le aree edificabili del comune ai fini IMU), reliquati stradali, teatri storici e moderni, sale cinematografiche, autosilo, parcheggi a rotazione, distributori di carburante ecc...**

**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 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 s.a.s. – Via Ottava Società Case 8/10 – 16153 Genova