

**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 presenta la tematica con continue interazioni con i corsisti favorendo, malgrado il collegamento a distanza [siamo disponibili anche ad incontri in house], 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 è frazionabile in più incontri indipendenti tra loro. [4, 8,12,16 ore]**

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

## PRIMO MODULO 8 ORE

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 sintetica 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.

## SECONDO MODULO 4 ORE

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

## TERZO MODULO 4 o 8 ORE

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, Scorpo 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

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



# Abbiamo pubblicato oltre 9.000 pagine di dottrina estimativa e patrimoniale

i nostri libri

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

EPC Libri  
EPC Libri  
EPC Libri  
EPC Libri  
EPC Libri  
ESSE LIBRI  
ESSE LIBRI  
ESSE LIBRI  
EPC Libri  
EPC Libri  
EPC Libri  
EPC Libri  
EPC Libri  
EPC Libri  
ESSE LIBRI  
EPC Libri  
EPC Libri  
EPC Libri  
EPC Libri  
EPC Libri  
EPC Libri



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