

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

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
R.I.N.A. [Bonifica Porto Marghera]	VE	Piano di Recupero	Porto Marghera	€ 85.000.000,00
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
Provincia di Bolzano	BZ	Immobili resid./terziari	Aree diverse	€ 52.000.000,00
Provincia di Bolzano	BZ	PRU urbanistico	Via Alto Adige	€ 347.000.000,00
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**.

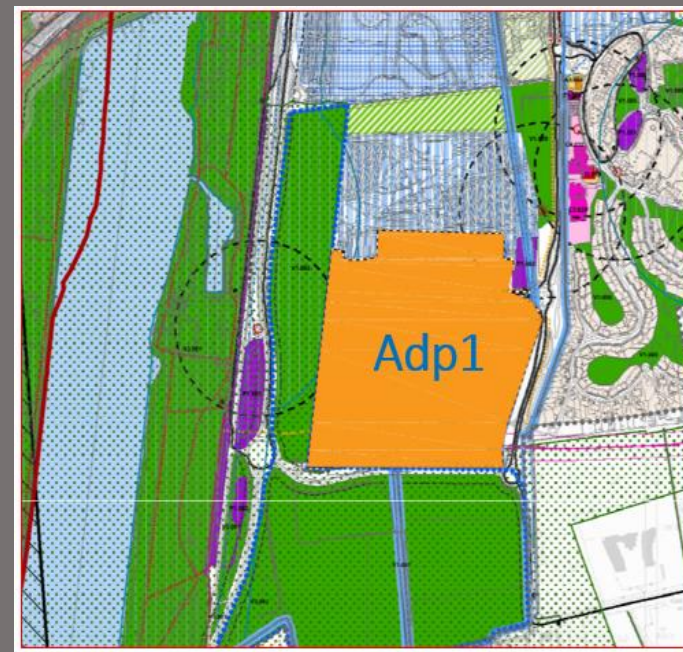
Stima presentata in Commissione Tributaria e approvata senza alcuna contestazione e/o limitazione dal Giudice

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].

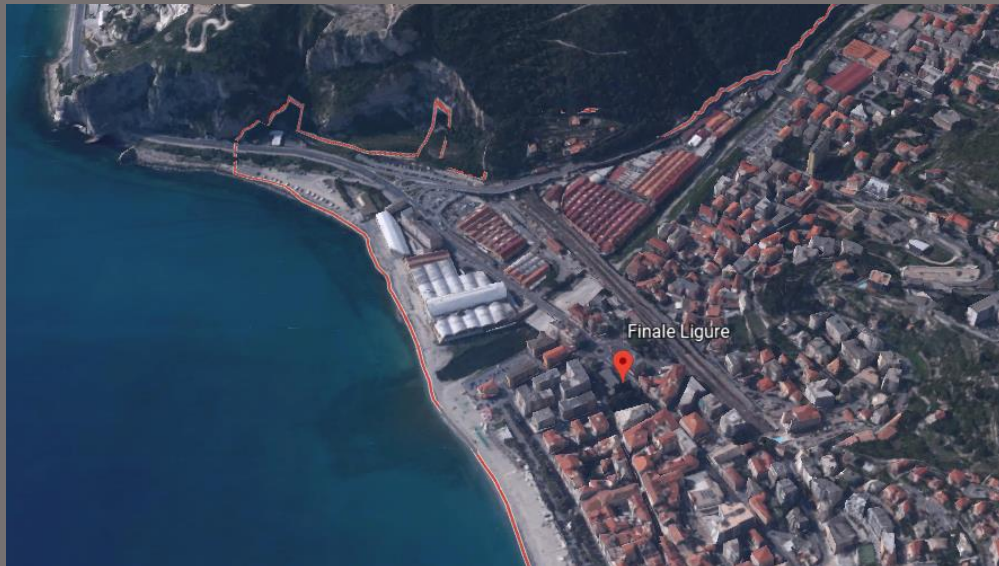
La nostra perizia e la nostra partecipazione alla commissione ha fatto convergere la perizia del CTU nominato sul valore da noi indicato di **89.000.000,00 di euro**.

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