

Piano delle Alienazioni
e Valorizzazioni

Immobiliari anno 2020

Det. Sind. n° 88 del 27/11/2019



CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

DIREZIONE AMMINISTRAZIONE

SERVIZIO PATRIMONIO

VALUTAZIONE DEL VALORE DI
MERCATO
dell'area ubicata in comune di Avegno
S.P. 333 km 3+400 ca.



EDIZIONE

GENNAIO 2020



Dott. Flavio Paglia

flavio.paglia@cittametropolitana.genova.it

Perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCAA di Genova al n° 1996,
Consulente Tecnico del Tribunale di Genova
(cat. XXV stima e valutazione di immobili),

Collaboratore: Geom. Alessio Boccardo

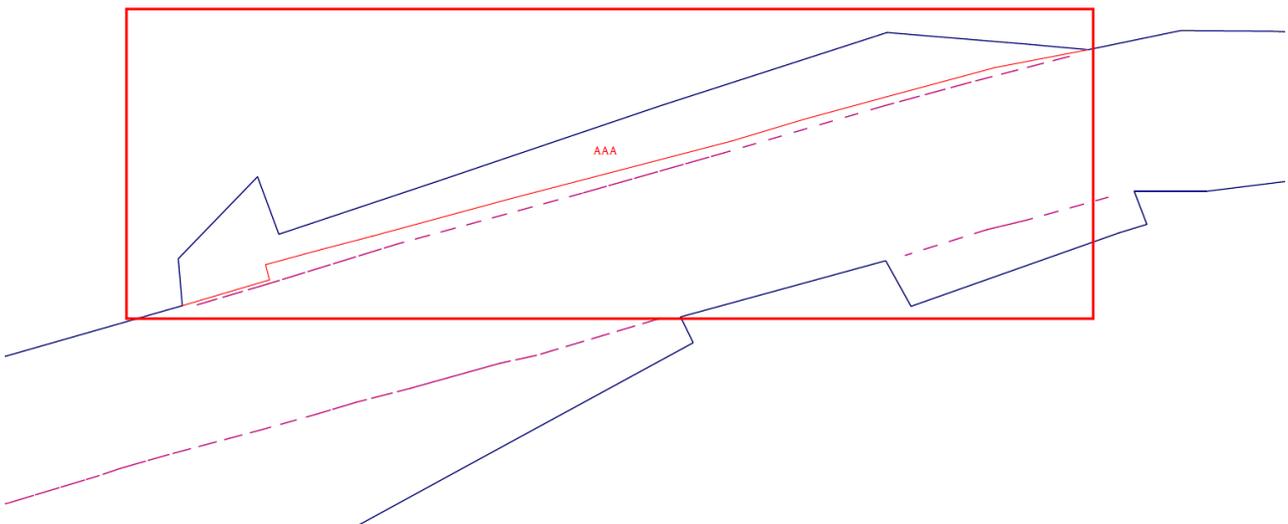
OGGETTO

La porzione di terreno in oggetto si identifica in un reliquato stradale di forma irregolare collocato a margine dell'asse viario della SP 333 all'interno del Comune di Avegno, in prossimità del confine comunale con la Città di Recco.

Il reliquato oggetto di stima, attualmente in fase di frazionamento, risultava essere concesso al sig. Trebino a partire dal 2014 quale *“area verde a corredo di quella di proprietà, circostante la vicina attività condotta dal concessionario”*.

In oggi tale area è libera da concessioni o locazioni.

Come meglio evidenziato nel sottostante elaborato grafico, la superficie complessiva del lotto di terreno ammonta a circa mq. 92,00 (calcolati graficamente).



Il contesto abitativo circostante all'oggetto di stima consiste in un agglomerato urbano contraddistinto da abitazioni di tipo monofamiliare o bifamiliare, nonché da una zona caratterizzata da attività artigianali accessibile dalla sottostante Via dell'Artigianato con innesto dalla strada provinciale.

Come si può evincere dalla fotografia aerea riportata in seguito, il terreno di proprietà dell'Amministrazione Metropolitana si sviluppa in fregio alla Strada Provinciale 333 ed in adiacenza alla proprietà del soggetto privato in precedenza concessionario.



Ciò detto, il sottoscritto **Dott. Flavio Paglia**, perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCIAA di Genova al n° 1996, Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (cat. XXV stima e valutazione di immobili), in adempimento all'incarico conferitomi redigo la seguente relazione estimativa.

METODOLOGIA DI STIMA

L'appezzamento di terreno in oggetto benché di modeste dimensioni complessive (circa 92 mq), coincidente con la parte sommitale della scarpata di sostegno, risulta inserito nella mappa catastale all'interno della strada provinciale ed è a tutti gli effetti un reliquato stradale.

Il sopralluogo effettuato in data 01/10/2019 predisposto per la valutazione in oggetto ha evidenziato la presenza di una zona produttiva artigianale nella parte sottostante la strada provinciale.

Per quanto sopra accennato l'appezzamento di terreno limitrofo alla attività artigianale, seppur coincidente con la scarpata della Strada Provinciale 333, può proficuamente candidarsi ad area potenzialmente asservibile alla attività produttiva sottostante.

Difatti il P.U.C. del Comune di Avegno fa ricadere l'intera zona in "Artigianale Misto" art.50, pur senza possibilità di nuova edificazione.

Il precedente concessionario risulta proprietario del mappale 234 (vedasi estratto al paragrafo Inquadramento Catastale), confinante con il reliquato stradale di proprietà Metropolitana.

In termini normativi e giurisprudenziali non trattandosi di coltivatore diretto, non è prevista alcuna prelazione di legge.

Tale porzione risulta essere la solo porzione di proprietà Metropolitana esterna alla strada esistente e in oggi non più utilizzata per fini istituzionali.

Il parere rilasciato dalla Viabilità cita che la superficie non risulta né utilizzata né utilizzabile per fini istituzionali.

Complessivamente l'area in esame, materialmente inutilizzata in quanto scarpata contraddistinta da notevole declivio, da un punto di vista dottrinale può tuttavia candidarsi ad area potenzialmente asservibile all'attività produttiva sottostante.





Il processo estimativo di seguito sviluppato, pone a base del calcolo la metodologia incentrata sull'apprezzamento della irrisoria ma presente potenzialità edificatoria, attribuendo quindi un valore di incidenza volumetrica all'area in oggetto.

Nell'ambito della valutazione riportata nelle prossime pagine, rispetto alla tipologia produttiva applicabile si è scelto di sviluppare la stima in funzione del valore massimo attribuito ai capannoni tipici (inteso come possibile nuova costruzione di ampliamento dell'esistente), come meglio specificato nel paragrafo successivo relativo alla valutazione economica.

In altre parole la superficie di Città Metropolitana potrebbe conferire una modestissima potenzialità edificatoria che, utilizzata in adiacenza a volumetrie già esistenti o a progetti in itinere, potrebbe determinare un parallelo modesto incremento del valore dei beni o dei progetti a cui risulta aggregabile.

Non perseguibile la capitalizzazione del canone annuo in quanto non parametrato con la potenziale incidenza dell'area e soprattutto al momento non esistente [la concessione scaduta il 31/12/2019 non è stata rinnovata].

Da ricordare infine che non essendovi concessioni attive sull'area oggetto di valutazione, dovrà essere espletato un percorso ad evidenza pubblica al quale i diretti interessati dovranno inviare il loro interessamento all'acquisto del lotto.

I dati riportati nella presente stima sono stati reperiti all'interno de: **Agenzia delle Entrate** sito istituzionale, **ISTAT** sito istituzionale, **MINISTERO DELLE FINANZE** sito istituzionale, **Consulente Immobiliare** edizione il Sole 24 ore, **L'Osservatorio sul mercato immobiliare** edizioni Nomisma, **MONITOR IMMOBILIARE** edizione Scenari Immobiliari, **l'Osservatorio del mercato immobiliare**, Dea Agenzia del Territorio, **Osservatorio REAL VALUE** edizioni Scenari Immobiliari, **TUTTO CITTA'** Navteo, **FIAIP** Osservatorio sul mercato immobiliare, **SCENARI IMMOBILIARI** edizione Scenari Immobiliari, **CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA** sito istituzionale, **GOOGLE EARTH**, **REGIONE LIGURIA** sito istituzionale, **PREZZIARIO TIPOLOGIE EDILIZIA, DEI** Tipografia del Genio Civile, **UNIONCAMERE** sito istituzionale, **CNEL** sito istituzionale, **ANCE** sito ufficiale, **CONFEDILIZIA** sito ufficiale, **REPORT MENSILE** edizione Scenari Immobiliari.

Per le pubblicazioni richiamate si rimanda alle diverse note a piè pagina.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO – INCIDENZA AREA

Come già evidenziato in principio di lavoro il terreno, potenzialmente edificabile, esprime un valore che risulta direttamente connesso con quello della costruzione ivi realizzabile.

L'articolo 36, comma 7, del D.L. 223/2006 stabilisce che dal 04 luglio 2006 ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili per i fabbricati, il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. **La norma si basa sul fatto che il terreno, non essendo consumabile, non può mai essere ammortizzato**, mentre a livello fiscale è possibile dedurre le quote di ammortamento del fabbricato a certe condizioni.

Le disposizioni dei commi 7,7-bis e 8 dell'art. 36 si applicano agli immobili strumentali che rientrano nella nozione di fabbricato, e cioè:

- Gli immobili situati nel territorio dello Stato che sono o devono essere iscritti, con attribuzione di rendita, nel catasto edilizio urbano,
- Gli immobili situati fuori del territorio dello Stato aventi carattere simile.

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate 1/E del 2007 ha precisato che lo scorporo deve essere effettuato anche sugli immobili non cielo-terra, come ad esempio un ufficio situato all'interno di un condominio.

In pratica con il D.L. 223/2006 si interviene evidenziando un assunto fondamentale, ovvero che il valore complessivo di un bene immobiliare è composto da due fattori imprescindibili e direttamente connessi tra loro: il terreno e il fabbricato costruito sopra e/o sotto il medesimo terreno.

Il percorso legislativo in esame, recependo i principi dottrinali e manualistici sviluppati dall'allora Agenzia del territorio, interviene evidenziando una percentualizzazione precisa di incidenza.

A livello fiscale lo scorporo viene condotto riferendosi direttamente al terreno, in maniera forfettaria, senza prevedere alcun margine di discrezionalità.

Eccettuando il caso di acquisto separato dell'area con successiva edificazione del fabbricato [nel qual caso lo scorporo avviene in maniera analitica], **ai fini fiscali lo scorporo risulta forfettario ed è pari al 30% nel caso di fabbricati industriali** [quelli nei quali si producono o trasformano beni, indipendentemente dalla categoria catastale], **ovvero nel 20% per tutti gli altri immobili.**

Tali percentuali, ancorché forfettarie, come già accennato trovano sufficiente riscontro nella prevalente dottrina estimativa del nostro paese.

Massimo Curatolo nella sua più nota pubblicazione "Stima dei terreni edificabili" edita dalla DEI [pag. 89], interviene per evidenziare la credibilità del procedimento per "incidenza percentuale" sintetizzando il percorso nella formula:

$$V_{area} = K * V_{mercato}; \quad \text{dove } K \text{ è un coefficiente minore di uno}$$

Peraltro, il Carlo Forte, padre dell'estimo del nostro paese, individua nel precitato metodo il procedimento sintetico di "più logica formulazione", in quanto determina il valore del suolo edificatorio come aliquota percentuale del valore di mercato dell'edificio su di esso realizzato.

Le percentuali evidenziate da Massimo Curatolo nel testo sopra richiamato e periodicamente recensite dall'Agenzia delle Entrate e/o dal Consulente immobiliare edizioni il Sole 24 Ore tendono ad assumere percentuali anche superiori [sino al 50% in ragione di particolari location] a quanto individuato come livello percentuale dal predetto D.L. 223/2006.

La location incide profondamente sulla percentualizzazione in esame e le peculiarità positive del bene possono ulteriormente dilatare la percentuale di incidenza in esame.

Il caso in oggetto differisce dalla casistica generale sopra indicata in quanto il reliquato stradale oggetto di vendita non è materialmente collocato al di sotto dell'edificio produttivo.

Peraltro, come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica, la collocazione topografica (in adiacenza al selciato) e al profilo particolarmente scosceso del medesimo terreno, ne impedisce la candidabilità a sede di qualsiasi volumetria.

Come accennato in altre pagine dell'elaborato estimativo, l'apporto edificatorio del terreno in esame risulta concreto, ma di fatto dipendente direttamente dall'esistenza dell'intera area pianeggiante posta più a valle.

In altre parole, il terreno di Città Metropolitana, pur essendo edificabile, in assenza dell'ingente superficie latitante non produrrebbe nessuna potenzialità pratica.

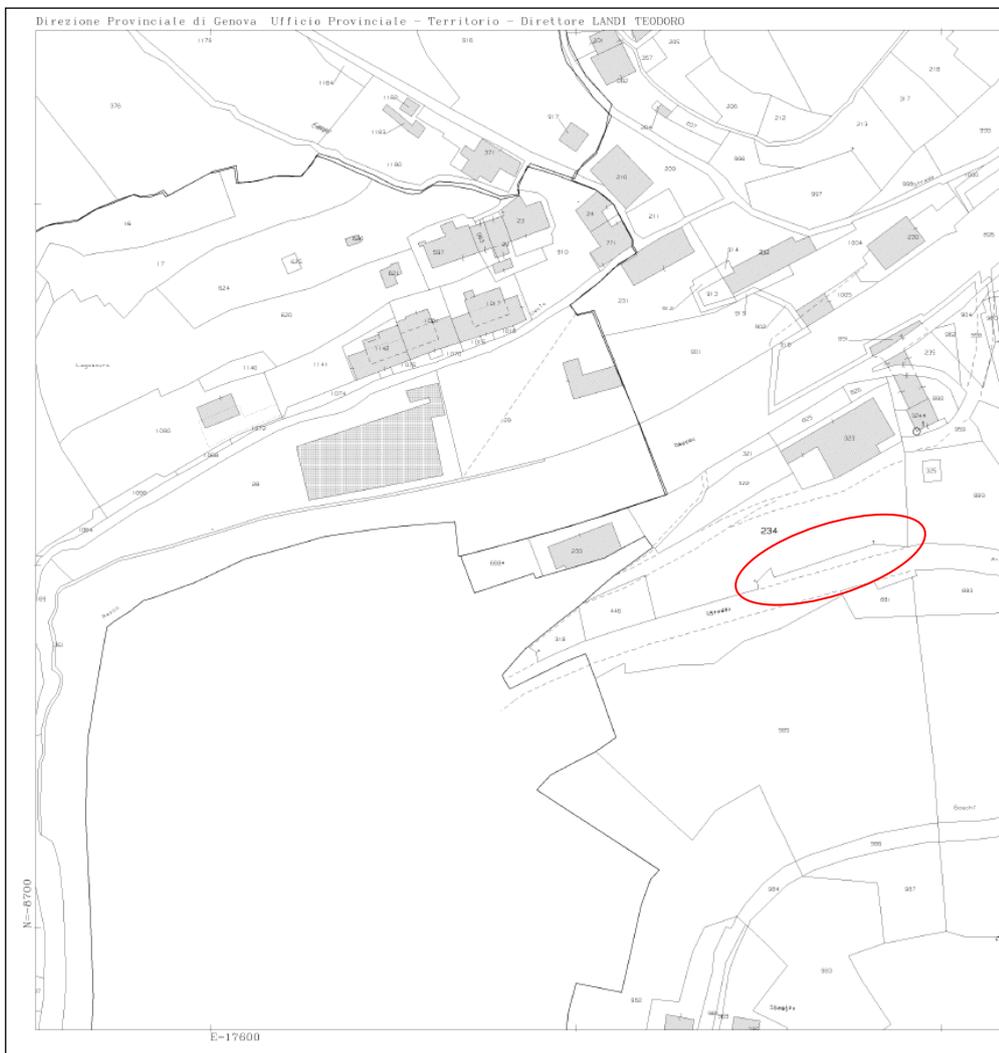
Questo aspetto ne comprime il valore, in quanto il rapporto simbiotico e di complementarità è assolutamente dominato dall'ulteriore componente superficiaria (di proprietà privata).

In questo contesto si ritiene quindi necessario comprimere la percentuale del 20% sopra ipotizzata in una più corretta e congrua percentuale del 12%.

INQUADRAMENTO CATASTALE

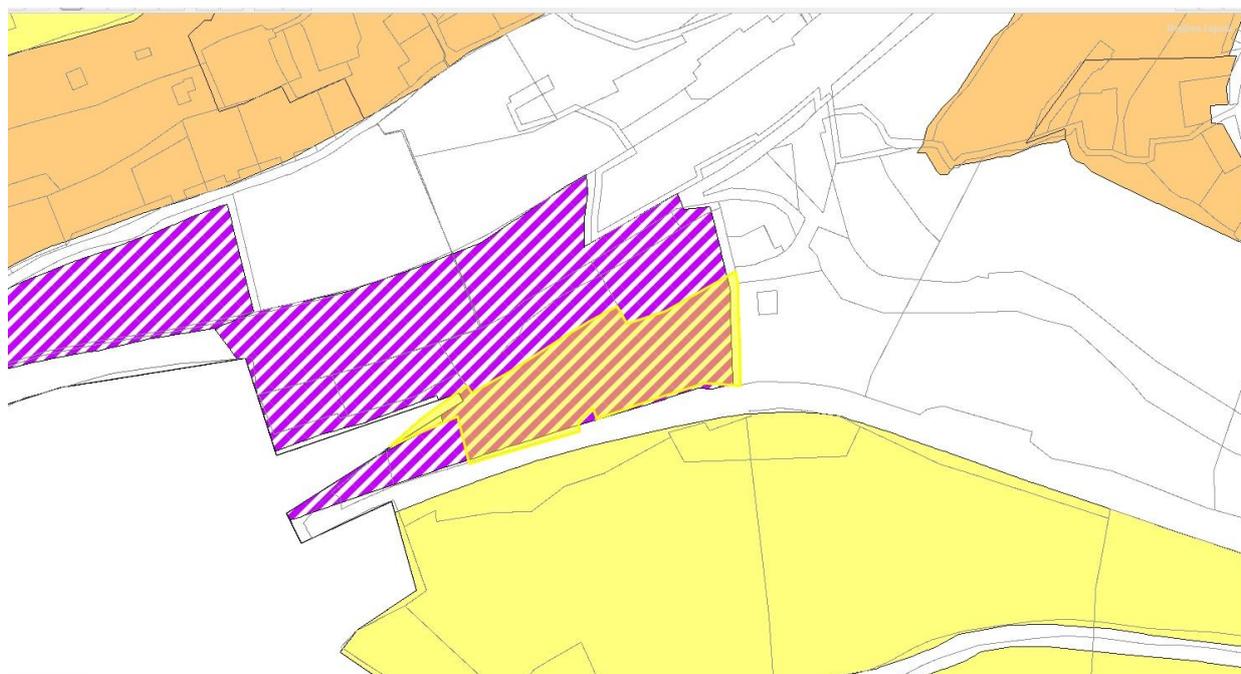
La porzione di terreno interessata, come già descritto in premesse, risulta parte di un reliquato stradale a margine della SP 333, ricadente nel Foglio 17 del Comune di Avegno.

Per l'individuazione corretta e precisa del mappale è stato affidato l'incarico da parte della Città Metropolitana ad un tecnico professionista. Per la stipula dell'atto notarile di vendita si rimane in attesa della definizione ed approvazione del frazionamento catastale da parte dell'Agenzia delle Entrate.



QUADRO URBANISTICO

La porzione di area interessata risulta ricadente nell'ambito "Artigianale misto" art. 50.1 del PUC del Comune di Avegno.



art. 50) Sub-ambito a preminente utilizzo artigianale (D)

È costituito dalle parti di territorio, edificate o libere, caratterizzate da presenza di strutture destinate ad insediamenti produttivi o assimilabili, destinate ad essere mantenute o completate. In ambito comunale sono distinguibili due subambiti:

- -sub-ambito artigianale misto, caratterizzato dalla presenza di attività produttive attive o in parte dismesse, limitrofo a centri abitati, compatibile con alcune funzioni urbane, caratterizzato dalla commistione in alcuni casi con funzioni residenziali;
- -sub-ambito artigianale produttivo, caratterizzato dalla presenza di attività produttive attive, collocato in area discosta dall'abitato, non compatibile con funzioni urbane.

50.1 ARTIGIANALE MISTO

Elementi per il controllo di conformità.

1.1 Destinazioni d'uso

In tale sub-ambito la funzione caratterizzante è quella artigianale e sono ammesse le seguenti funzioni:

- Residenziale abitazioni di custodi o di proprietari della struttura artigianale; Connettivo Urbano costituito da attività di distribuzione alla scala del centro, pubblici esercizi
- Commerciale per la grande distribuzione. Limitatamente all'U.T.E. 4, nella zona di molino Nuovo, ove sono già censite tali attività, inclusi gli uffici amministrativi

- Depositi e commercio all'ingrosso. Limitatamente all'U.T.E. 4, nella zona di Molino Nuovo, ove sono già censite tali attività, inclusi gli uffici amministrativi Tecnologica comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio Infrastrutturale a tutte le scale, con parcheggi pubblici o privati Servizi generali pubblici a tutte le scale

1.2 Interventi sull'esistente.

Manutenzione ordinaria e straordinaria

È consentito il recupero dei fabbricati esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in riferimento alle attuali disposizioni di legge in materia.

Ristrutturazione edilizia

Sono del pari ammessi il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, anche con la sostituzione edilizia e lo spostamento del sedime dei fabbricati esistenti in situazione di posizione particolarmente negativa con possibilità di integrazione volumetrica dei fabbricati esistenti, al fine del loro adeguamento funzionale. È consentita la variazione a funzione abitativa dei locali posti agli ultimi piani delle strutture artigianali, commistione già presente nelle zone di Molino Nuovo e del Rio Rosaguta, purché non costituisca una misura superiore al 30% della SA complessiva e con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. È del pari ammesso il cambio d'uso, per quote non superiori al 20% della complessiva SA, per l'introduzione di connettivo urbano o di pubblici esercizi, con l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali a partire da mq 200 di SA. In tale caso, i pubblici esercizi non potranno avere una SNV superiore al 10% della SA disponibile, con un massimo invalicabile di m2500. I locali attualmente adibiti a parcheggi possono essere oggetto di cambio d'uso solo mediante reperimento di zone di sosta alternative, a parità di superficie. È del pari consentito il frazionamento e l'accorpamento di unità immobiliari di edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e il verde di arredo per frazionamento che generi incrementi di unità immobiliari.

Incremento superficario

È consentito l'incremento superficario per gli edifici a prevalente funzione artigianale realizzati precedentemente al 1977, che non hanno ancora fruito di incrementi in assenza di asservimento, computabile fino al 10% della SA esistente se il complesso presenta superficie contenuta entro i m2200, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e di realizzare il verde di arredo. L'incremento superficario deve comunque essere eseguito in modo da risultare integrato al complesso dell'edificio. Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone residenziali e gli spazi liberi.

1.3 Nuova Edificazione

La nuova edificazione autonoma non è ammessa

VALUTAZIONE

 **agenzia entrate** delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: **GENOVA**

Comune: **AVEGNO**

Fascia/zona: **Centrale/FASCIA CENTRALE DI AVEGNO**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	550	780	L	2,7	3,8	L
Capannoni tipici	Normale	475	640	L	2,2	3	L
Laboratori	Normale	560	840	L	2,1	3,4	L

Considerando la tipologia Capannoni tipici, si riscontra il valore massimo di € 640,00/mq.

In considerazione di quanto riportato nel borsino immobiliare analizzato e richiamando le osservazioni scritte nei paragrafi precedenti nonché tutte le pubblicazioni a piè pagina alle quali si deve fare riferimento, si ritiene nel contesto valutativo attuale di applicare al percorso in esame il valore massimo dei capannoni tipici all'uso individuato dalla Agenzia delle Entrate.

Quanto sopra in ragione del fatto che l'area in esame sviluppa un'incidenza d'area per una potenziale nuova edificazione/ampliamento dell'attività produttiva.

La possibilità di ampliare il lotto di terreno da parte del soggetto confinante con l'acquisto del reliquato stradale, non sviluppa una maggiore superficie edificabile (data la modesta dimensione) ma bensì permette di ottenere una migliore collocazione di una potenziale nuova costruzione.

L'attuale normativa sulla Viabilità sancisce una fascia di rispetto di 3,00 metri a partire dal confine col nastro stradale. Il reliquato di fatto ricade in detta fascia avendo una profondità di circa 2,50 metri dal confine stradale.

L'opportunità riguarda invece la distanza dai confini di proprietà per le costruzioni (art. 873 del C.C.) che viene definita pari a 3,00 metri lineari.

Detta distanza, con l'annessione alla proprietà privata del reliquato stradale andrebbe a decadere, creando un unico lotto non soggetto quindi al rispetto della distanza sancita dal codice.

Questo permetterebbe una ottimizzazione della collocazione di un potenziale nuovo edificio produttivo.

Parimenti incidente sulla riflessione in esame anche la collocazione marginale del terreno e della attività produttiva adiacente.

Il percorso alienativo, ancorché incentrato su di un percorso ad evidenza pubblica, non può infatti prescindere dalla condizione di monopolio in cui verrà a trovarsi l'attività adiacente.

L'attività produttiva confinante risulta infatti l'unica potenzialmente interessata all'acquisto del bene.

In assenza di detta condizione il terreno di proprietà Metropolitana, con ogni probabilità, non troverebbe alcun sbocco sul mercato [quanto sopra troverà reale conferma nel procedimento di gara necessario all'alienazione].

In questo contesto la valutazione in esame non può sottrarsi né dall'analisi della probabile condizione di monopolio (capace di comprimere il valore del medesimo bene) né dalle condizioni oggettive dell'immobile insistente a margine della valutazione, al quale realisticamente (malgrado la procedura di evidenza pubblica) il terreno è asservibile.

Valore incidenza area

valore OMI capannoni € 640,00 x 0,12 (percentuale) = € 76,80 x 92,00 mq (superficie) = € 7.065,00

arrotondato a **€ 7.500,00**

A CONCLUSIONE DELL'INCARICO ESTIMATIVO¹

Di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. Si è anche detto della molteplicità degli strumenti adottabili e la diversità delle metodologie stesse.

Il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

In pratica l'estimatore interviene a "bocce ferme" ovvero la stima viene redatta nelle condizioni meglio specificate al suo interno. In presenza quindi di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, come abbiamo visto, di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati, tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza.

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10%. Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

La tipologia estimativa e l'unicità del bene stimando possono caso per caso innalzare l'alea di incertezza sopra evidenziata.

Diversi autori, tra i quali si citano : Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaudò, Zucconi, Brioli e ancora altri, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano la soprascritta ipotesi ovvero che la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 10%-15%.

Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione

¹ F. Paglia La Stima degli Immobili EPC Libri Roma, 2004

complessiva compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi. Impossibile quindi l'intervento o la modifica del valore complessivo apportando variazioni percentuali alle singole voci.

Come già accennato in principio, il percorso estimativo riportato nella presente stima si riferisce alla valutazione di un cespite fortemente condizionato da condizioni prossime al monopolio bilaterale. Il percorso estimativo risulta peraltro contraddistinto anche da un'elevata propensione marginale.

In considerazione di quanto esaminato, discusso e verificato, si propone quale valore medio dell'intera superficie in oggetto la cifra di

euro 7.500,00

(dicorsi euro settemilacinquecento/00)

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro, fortemente caratterizzato da condizioni particolari estranee alle normali condizioni di mercato, si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide proiezioni di valori incentrati su cifre comprese in una tolleranza **del 10 %**, in più o in meno, rispetto a quanto sopra determinato

La congruità complessiva dell'operazione immobiliare si estende quindi da un valore minimo prossimo ai **6.500,00** euro ad un valore massimo prossimo ai **9.000,00** euro.

Il ragionamento compiuto per giungere al valore di stima ritenuto congruo è quindi la naturale conseguenza di un'analisi assai più complessa che per sinteticità di ragionamento non è stato possibile inserire all'interno dell'elaborato.

Tuttavia non è possibile disgiungere quanto in oggi calcolato e rassegnato dai presupposti dottrinali e procedurali ampiamente dibattuti e disaminati nelle pubblicazioni sotto riportate.

Va quindi dichiarato che ogni valore analisi e riflessione riportata nelle pagine precedenti trova naturale approfondimento e chiarimento nei libri già rassegnati alle stampe dall'autore.

I medesimi testi, per semplicità elencati di seguito, anche se non materialmente allegati devono considerarsi parte integrante e sostanziale del presente documento.

F. Paglia,- Gestione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico,	EPC Libri	Roma,	2004
F. Paglia,- Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso,	EPC Libri	Roma,	2004
F. Paglia,- Stima e Rating immobiliare,	EPC Libri	Roma,	2005
F. Paglia, I.Giribaldo, A.Zaia – Manuale tecnico dell'Amministratore del condominio,	EPC Libri	Roma,	2006
F. Paglia, M. Minetti, I.Giribaldo – Guida alla locazione, all'acquisto e alla vendita degli immobili,	EPC Libri	Roma,	2006
F. Paglia, Arena Matarazzo,- La verifica delle strutture, il fascicolo fabbricato,	ESSE LIBRI	Napoli,	2006
F. Paglia, I. Mazzino,- ABC delle stime,	ESSE LIBRI	Napoli,	2006
F. Paglia,- Asset e Property Management,	ESSE LIBRI	Napoli,	2007
F. Paglia,- Vademecum dell'Estimatore immobiliare,	EPC Libri	Roma,	2007
F. Paglia,- Vademecum dell'Amministratore condominiale,	EPC Libri	Roma,	2007
F. Paglia, E. Bordo,- La successione e le imposte su l'eredità,	EPC Libri	Roma,	2007
F. Paglia,- La stima delle aree edificabili,	EPC Libri	Roma,	2008
F. Paglia,- La stima degli immobili (esempi discussi)	EPC Libri	Roma ,	2008
F. Paglia, I. Mazzino,- ABC delle stime,(SECONDA EDIZIONE RIVUDUTA ED AMPLIATA)	ESSE LIBRI	Napoli,	2008
F. Paglia, Rischio e Rating Immobiliare, una guida per l'investitore	ESSE LIBRI	Napoli,	2009
F. Paglia, P.Carvelli, Vademecum del mediatore immobiliare	EPC LIBRI	Roma	2009
F. Paglia, P.Carvelli Terreni e Aree edificabili esempi di stima	EPC LIBRI	Roma	2010
F. Paglia, P.Carvelli, La stima degli autosilo e dei parcheggi	EPC LIBRI	Roma	2011
F. Paglia, P.Carvelli, Manuale dei coefficienti di differenziazione	EPC LIBRI	Roma	2012
F. Paglia, S. Correale, Il Ruolo del CTU nel pignoramento immobiliare	EPC LIBRI	Roma	2013
F. Paglia, U. Paglia, La Normativa UNI sul valutatore immobiliare e la pratica estimativa	EPC LIBRI	Roma	2015

Con quanto sopra si ritiene di aver ottemperato al mandato conferito.

Genova, gennaio 2020



Dott. Flavio Paglia

flavio.paglia@cittametropolitana.genova.it

Perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCIAA di Genova al n° 1996,

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

(cat. XXV stima e valutazione di immobili).

Collaboratore: Geom. Alessio Boccardo

