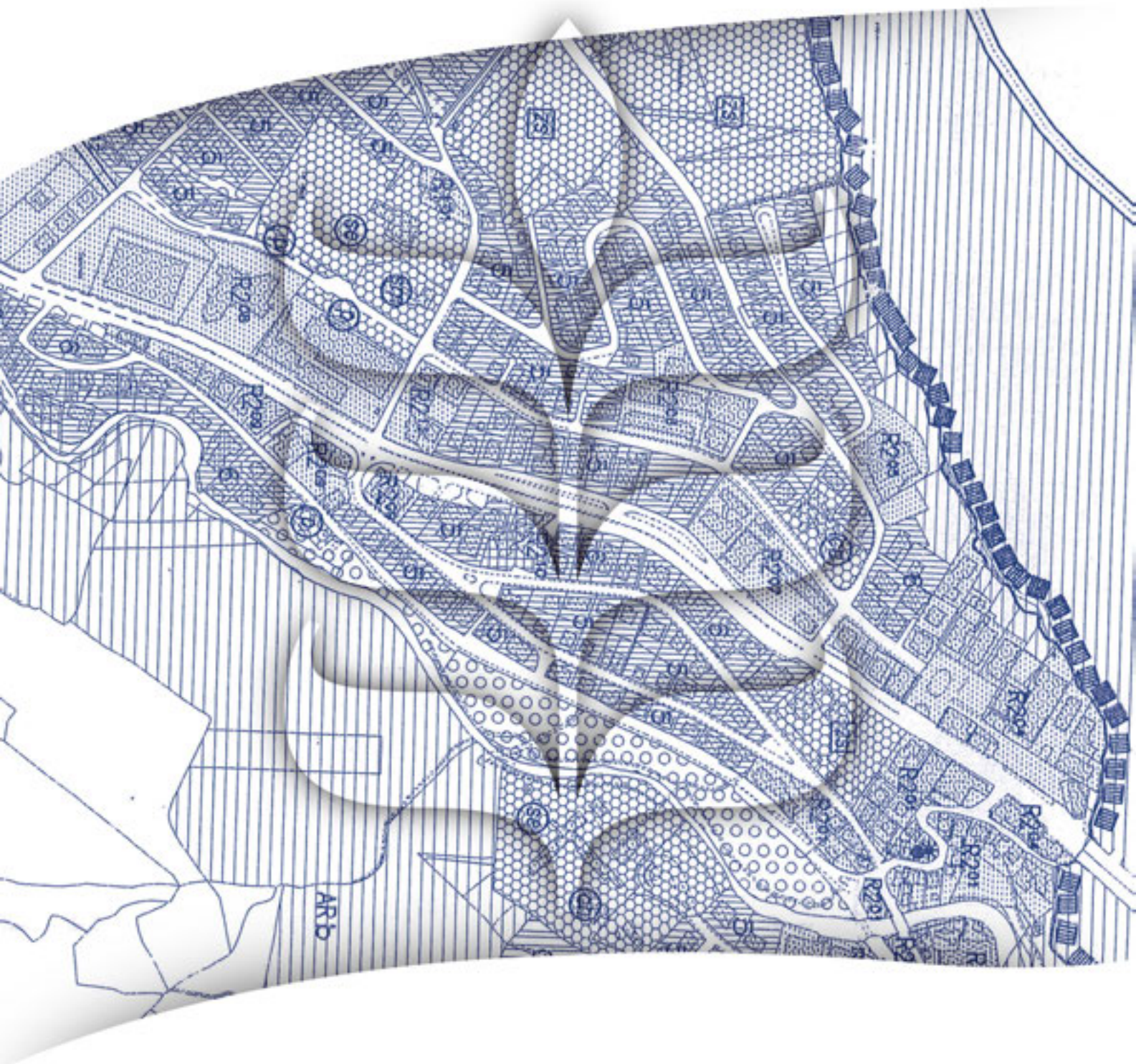


ALLEGATO “1” ALLA SEZIONE 3

Illustrazione della Rivalutazione dei beni di impresa
ai sensi dell'art 28 legge 03/11/2015 n.160



REPUBBLICA DI SAN MARINO

Verbale della riunione del Consiglio di Amministrazione di BANCA AGRICOLA COMMERCIALE Istituto Bancario Sammarinese S.p.A. tenutasi il 18.12.2015 presso la Direzione Generale di Dogana – Via 3 Settembre, 316.

Oggi 18.12.2015, alle ore 15.00 convocati a mezzo regolari avvisi, notificati a norma di Legge e Statuto, si sono riuniti i componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto, signori:

Luigi Lonfernini	Presidente
Emanuele Rossini	Vice Presidente,
Maria Grazia Scapinelli	Consigliere
Fabio Albertazzi	Consigliere
Riccardo Cervellini	Consigliere Segretario

E' assente giustificato il Consigliere Fabio Albertazzi.

E' presente l'intero Collegio Sindacale nelle persone del Presidente del Collegio Sindacale Gian Ernico Casali e dei Sindaci Stefania Maria Gatti e Alberto Vaglio.

Invitati dal Presidente assistono il Vice Direttore Generale Sandro Spadoni ed il Vice Direttore Generale Pier Paolo Navarra.

Assume la Presidenza l'avv. Luigi Lonfernini il quale rende noto che al fine di rendere le delibere immediatamente esecutive, le stesse sono lette ed approvate seduta stante.

OMISSIS

Punto 3 all'Ordine del Giorno

Rivalutazione degli attivi

Delibera n. 10

L'Amministratore Delegato porta a conoscenza del Consiglio l'art. 28 della Legge 3 novembre 2015 n.160 il quale permette alle società di effettuare una rivalutazione dei beni strumentali iscritti nel Registro dei beni ammortizzabili e/o inventari al 31 dicembre 2014.

Tale rivalutazione, da effettuarsi entro il 31 dicembre 2015, è sottoposta alle seguenti condizioni:

1. i valori iscritti in Bilancio a seguito di rivalutazione devono effettivamente indicare il presumibile realizzo di questi ultimi;
2. gli Amministratori ed il Collegio Sindacale devono indicare e motivare rispettivamente in Nota Integrativa e nella Relazione del Collegio Sindacale i criteri seguiti nella rivalutazione delle varie categorie di beni;
3. i saldi attivi corrispondenti ai beni oggetto di rivalutazione vanno accantonati in apposita Riserva da utilizzarsi esclusivamente per la copertura di perdite future o per aumentare il capitale sociale;
4. il saldo attivo di rivalutazione, se superiore ad € 5 milioni, è assoggettato ad una imposta del 3%, da computarsi in diminuzione del Fondo di riserva di rivalutazione.
5. La rivalutazione deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea.

L'Amministratore Delegato, supportato da apposite perizie immobiliari, propone al Consiglio di effettuare la rivalutazione sui seguenti immobili strumentali:

1. sede della Direzione Generale in Dogana, via Tre Settembre n°316, periziata per un valore di € 11.900.000,00, iscritta a Bilancio 2014 per € 6.972.425;
2. sede della filiale di Dogana, piazza Marino Tini, 26, periziata per un valore di € 5.280.000,00, iscritta a Bilancio 2014 per € 1.000.336;
3. sede della filiale di Borgo Maggiore, in via Oddone Scarito, 84, periziata per un valore di € 1.500.000,00; iscritta a Bilancio 2014 per € 312.411;
4. sede della filiale di Città, contrada del Collegio, periziata per un valore di € 919.000,00; iscritta a Bilancio 2014 per € 352.922;
5. sede della filiale di Città, via Piana n. 5, periziata per un valore di € 900.000,00; iscritta a Bilancio 2014 per € 825.531;
6. sede della filiale di Tavolucci, via XXVIII luglio, 212 – Borgo Maggiore, periziata per un valore di € 880.000,00; iscritta a Bilancio 2014 per € 824.723;
7. sede della filiale Dogana WTC, via Consiglio dei Sessanta, 99, periziata per un valore di € 794.000,00; iscritta a Bilancio 2014 per € 712.506.

Dalla perizie eseguite emerge una rivalutazione totale pari ad € 11.173.142, che scontrerà un'imposta pari a € 335.194,29 per un importo da registrare a Patrimonio Netto di € 10.837.948,58.

Conseguentemente alla rivalutazione sulla vigilanza prudenziale in base alle simulazioni effettuate si potranno verificare tali scenari:

- Aumento del Patrimonio di Vigilanza
- Aumento del coefficiente di solvibilità
- Riduzione del margine sulla trasformazione delle scadenze, quale



limite di vigilanza prudenziale indicato dal Regolamento 2007-07, che sarà calcolato sui dati consuntivi al 31/12/2015.

In sede consultiva di chiusura dell'esercizio, nel caso in cui tale limite venisse superato, verrà valutata l'ipotesi di richiedere apposita istanza di deroga all'Autorità di Vigilanza.

- Aggravio dei costi amministrativi annuali per ammortamenti.

Il Consiglio, verificato il disposto di legge e presa visione delle perizie estimative messe a disposizione dall'Amministratore Delegato, assunto il parere favorevole del Collegio Sindacale, autorizza la rivalutazione dei beni immobili strumentali all'attività d'impresa nei termini sopra indicati imputando a Patrimonio Netto un importo pari a € 10.837.948,58.

Le perizie estimative giurate, tutte redatte da professionisti iscritti nei rispettivi albi professionali sammarinesi, e già depositate presso la Cancelleria Civile del Tribunale Unico, vengono allegate al presente verbale sotto la lettera "A".

Il Consiglio inoltre, nel caso in cui alla data del 31 dicembre p.v. risulti superato il limite relativo alla trasformazione delle scadenze, autorizza l'Amministratore Delegato a presentare apposita istanza di deroga a Banca Centrale.

L'Amministratore Delegato rappresenta che, a norma di legge, le perizie giurate di stima dovranno essere riportate fedelmente nella Nota Integrativa e, assieme alla presente delibera, depositate con l'intero fascicolo di Bilancio 2015 presso la Cancelleria del Tribunale Unico di San Marino.

Il Consiglio prende atto.

OMISSIS

Alle ore 17,25 null'altro essendovi da discutere, il Presidente procede alla lettura del presente verbale sottoponendolo all'approvazione del Consiglio.

Il Consiglio approva.

Dopo aver fissato la data del 13 gennaio 2016 per la prossima adunanza consiliare, il Presidente dichiara chiusa la riunione.

Il Presidente

Il Segretario

F.TO LUIGI LONFERNINI

F.TO RICCARDO CERVELLINI

San Marino, 23 MAR 2016

Certifico io sottoscritto dott. Maria Cristina Lonfernini notaio Pubblico di San Marino, con studio in Borgo Maggiore (RSM), Via O. Scarito n.84, che la presente parziale copia composta di numero cinque facciate del Verbale del Consiglio di Amministrazione BANCA AGRICOLA COMMERCIALE Istituto Bancario Sammarinese S.p.A. con sede in Dogana in Via 3 Settembre n.316 - tenutasi il 18 dicembre 2015 presso la Direzione Generale di Banca Agricola Commerciale S.p.A. in Dogana – Via 3 Settembre n. 316, è del tutto conforme al suo originale che trovasi scritto dalla pagina 15755 alla pagina 15920 del Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della citata società, libro numerato, bollato, vidimato regolarmente tenuto, esibitomi e col quale è stata da me collazionata.

Le parti riportate non sono contraddette da quelle omesse.

REPUBBLICA DI SAN MARINO

PROPRIETA' BAC SpA

PERIZIA ESTIMATIVA
DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
PER IMMOBILE SITUATO IN
BORGO MAGGIORE - VIA O. SCARITO
DISTINTO IN CATASTO
AL FOGLIO N. 29 / PARTIC. N. 90

Fiorentino, li 30/11/2015

dott. ing. Rodolfo Valli



Risulta quindi attendibile, in arrotondamento, un valore della proprietà immobiliare pari a **1.500.000 €**.

In conclusione il valore più probabile di mercato della proprietà situata in via O. Scarito viene stimato pari a **€. 1.500.000** (un.milione.cinquecento.mila.euro).

Il sottoscritto ingegnere Rodolfo Valli assevera, conferma e sottoscrive la relazione peritale di cui sopra.

In fede.

Fiorentino, li 30/11/2015

dott.ing. Rodolfo Valli

Ingegnere
Rodolfo Valli
Circolo degli Ingegneri
di Firenze

Ricerca per foglio e particella

1215S.P.A. BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO SANCARLO SARDEGNENSE

SUPERFICE TERRENI

Ha.	a.	Ca.
0	7	20

CATASTO FABBRICATI

Partita	Parsocchia	Via, Strada e Piazza	Foglio	Num.	Sub.	Classamento		Consistenza			Rendita catastale	Accessori comuni
						Cat.	Classe	mq.	mc.	mq.		
12151	1	CONTRADA DEL COLLESDO	42	269	1	D2	U	0.0	0.0	0.0	1448.20	
12152	1	PONZETTA DEL TITANO	42	269	2	C1	12	0.0	0.0	93.0	136.25	
12153	1	PONZETTA DEL TITANO	42	269	3	C1	12	0.0	0.0	18.0	18.29	
12154	1	CONTRADA DEL COLLESDO	42	269	4	C1	12	0.0	0.0	42.0	56.4	
12155	1	CONTRADA DEL COLLESDO	42	269	5	C1	12	0.0	0.0	25.0	26.86	
12156	1	CONTRADA DEL COLLESDO	42	269	6	C1	12	0.0	0.0	18.0	24.17	
12157	1	CONTRADA DEL COLLESDO	42	269	7	C1	12	0.0	0.0	18.0	24.17	
12158	1	CONTRADA DEL COLLESDO	42	269	8	C1	12	0.0	0.0	42.0	56.4	
12159	1	CONTRADA DEL COLLESDO	42	269	9	A2	3	0.0	0.0	0.0	9.55	
12160	1	CONTRADA DEL COLLESDO	42	269	10	D2	U	0.0	0.0	0.0	129.4	
12161	1	CONTRADA DEL COLLESDO	42	269	11	C1	12	0.0	0.0	16.0	16.51	
12162	1	CONTRADA DEL COLLESDO	42	269	12	D2	U	0.0	0.0	0.0	250.56	

Ricerca per foglio e particella												
1216	CARDELLI CARLA											
1217	FRANCOSI LEO MARINO F											
SUPERFICE TERRENI												
Ha.	a.	Ca.										
0	0	17										
CATASTO FABBRICATI												
Partita	Parsocchia	Via, Strada e Piazza	Foglio	Num.	Sub.	Classamento		Consistenza			Rendita catastale	Accessori comuni
						Cat.	Classe	mq.	mc.	mq.		
12163	2	SCALA MARINO ENTORAI	29	134	1	A2	4	6.5	0.0	0.0	9.4	
12164	2	VIA ODDONE SCARITO	29	134	2	C1	7	0.0	0.0	27.0	36.26	
12165	2	VIA ODDONE SCARITO	29	134	3	C2	7	0.0	0.0	14.0	2.82	
12166	2	VIA ODDONE SCARITO	29	134	4	A2	4	3.0	0.0	0.0	10.12	

Ricerca per foglio e particella

Partita	Stato
1117	S.P.A. BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO SANCARLO SARDEGNENSE

SUPERFICE TERRENI

Ha.	a.	Ca.
0	2	12

CATASTO FABBRICATI

Partita	Parsocchia	Via, Strada e Piazza	Foglio	Num.	Sub.	Classamento		Consistenza			Rendita catastale	Accessori comuni
						Cat.	Classe	mq.	mc.	mq.		
1117	2	VIA ODDONE SCARITO	29	90	1	D4	U	0.0	0.0	0.0	157.77	89/0
1117	2	VIA ODDONE SCARITO	29	90	2	C4	4	0.0	0.0	12.8	6.02	89/0





via O. Scarito- Borgo Maggiore (RSM)
Edificio sede della Filiale di Banca Agricola Commerciale



All.2)

TRIBUNALE COMMISSARIALE
Cancelleria Civile

E comparso in quest'Ufficio il Perto Signor

Ing. Rodolfo Velli

che nel consegnare la presente perizia la con-

ferma con suo giuramento a mia delazione

San Marino, 12-15

il Perto

ASU



Repubblica di San Marino
UFFICIO TECNICO DEL CATASTO

16 NOV 2016

imposta di bollo assolta in modo virtuale
e diritti catastali riscossi

Quilanza N° 25151 del 16 11 16

CATASTO - MOD. 5



REPUBBLICA DI SAN MARINO

CATASTO FABBRICATI

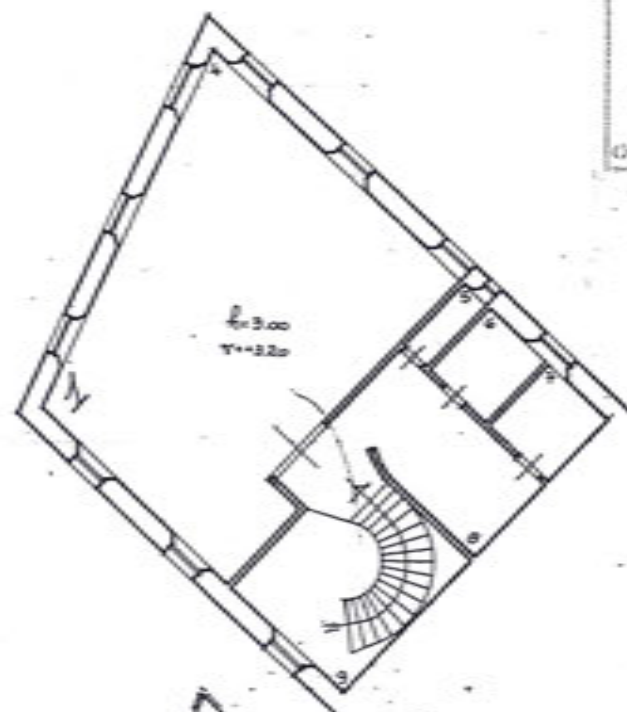
Via e località Oddone Scarito N.

Foglio 29 n. 90-94

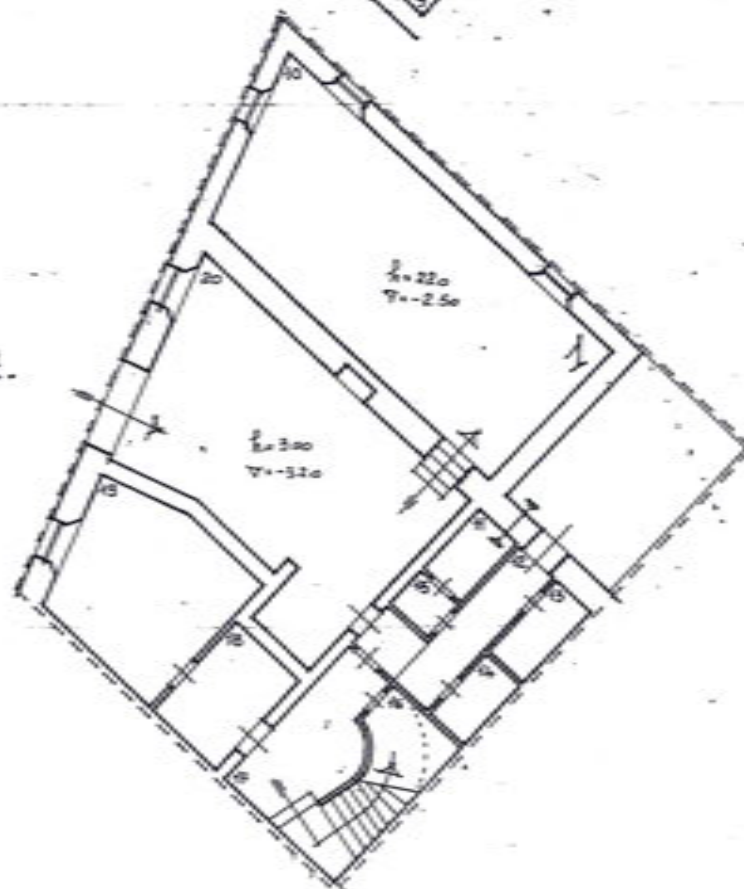
Scheda N.



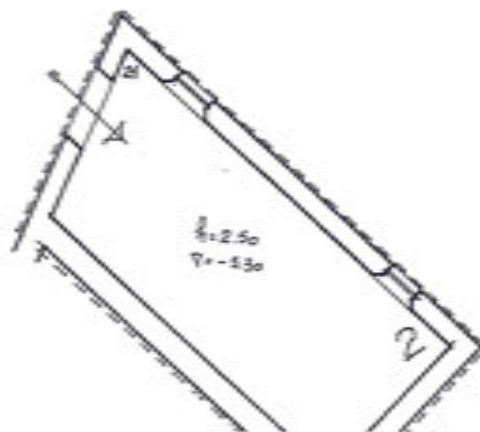
piano primo



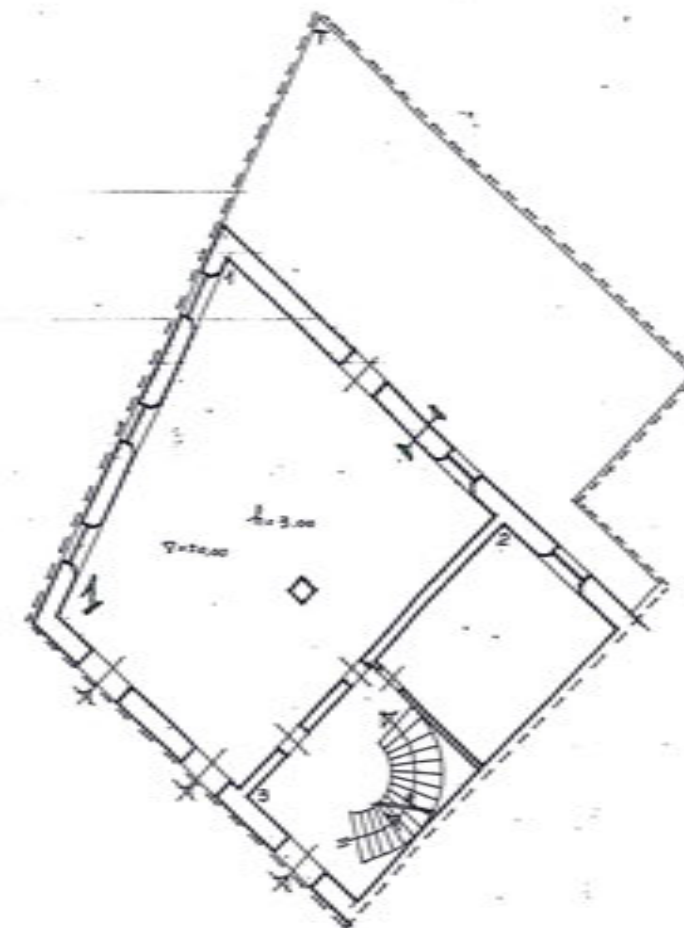
piano primo sottost.



piano secondo sottost.



an. 1)



piano terra

Scala 1:200

Il 7 Giugno 1984

IL TECNICO

REPUBBLICA DI SAN MARINO

PROPRIETA' BAC SpA

PERIZIA ESTIMATIVA
DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
PER IMMOBILE SITUATO IN
CITTA' - VIA CONTRADA DEL COLLEGIO
DISTINTO IN CATASTO
-AL FOGLIO N. 42 / PARTIC. N. 269

Fiorentino, li 30/11/2015

dott. ing. Rodolfo Valli



PERIZIA ESTIMATIVA
DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
PER IMMOBILE SITUATO IN
CITTA' - VIA CONTRADA DEL COLLEGIO
DISTINTO IN CATASTO
-AL FOGLIO N. 42 / PARTIC. N. 269

Facendo seguito all'incarico ricevuto dalla proprietà, il sottoscritto ing. Rodolfo Valli, iscritto all'Albo degli Ingegneri di San Marino al n. 66, nonché a quello della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 436 dal 1979, ha proceduto in data 17 e 18/11/2015 ad effettuare dei sopralluoghi in via Contrada del Collegio per esaminare l'immobile in questione, allo scopo di acquisire ogni elemento di valutazione utile alla stima del più probabile valore di mercato del bene stesso.

b) edificio sede filiale banca BAC in via Contrada del Collegio - Città
(FOGLIO N. 42 / PARTIC. N. 269-sub.8)

b.1) ubicazione, consistenza

L'immobile di proprietà BAC SpA si trova in pieno centro storico di San Marino, nel comparto edilizio compreso tra la via Donna Felicissima, Piazzetta G. Garibaldi e via Contrada del Collegio; si tratta di una porzione di fabbricato al piano terra di tutto il complesso che ospita l'Hotel Titano, a ridosso del pregevole porticato antistante, cui si accede dal lato di via Contrada del Collegio.

Gli edifici del comparto sono costruiti in muratura portante di pietra e fanno parte di un impianto edilizio storico di grande pregio architettonico.

Dall'esame delle planimetrie catastali (all. 3) datate 27-3-2013 la consistenza immobiliare risulta la seguente:

- piano terra Cat.C1, Cl.12; (negozi-botteghe); tot. sup. mq 60,50;

n.b.: le superfici sono calcolate dalle planimetrie, comprensive dei muri perimetrali.

b.2) caratteristiche della costruzione

La costruzione risulta rifinita internamente in ogni sua parte, completa di pavimenti in marmo levigato di buon pregio, impianti tecnici di climatizzazione estiva-invernale, sistemi di allarme e di sicurezza, servizio igienico, ampie superfici vetrate con infissi metallici sul fronte del porticato e finestre laterali, controsoffitto, intonaci e pittura.

n.b.: Rispetto alle planimetrie catastali datate 27-3-2013 risulta evidente un intervento di ristrutturazione successivo con modifiche effettuate per la realizzazione della filiale bancaria; per cui dovrebbe essere ri-aggiornata la pratica catastale.

Nel sopralluogo si è riscontrato che sono in corso lavori interni per sistemi di impianti tecnologici rivolti all'uso innovativo di servizi bancari di tipo telematico.

Le murature esterne sono quelle tipiche del centro storico (v. all. 4-foto), in pietra di San Marino di ottima fattura.

La proprietà si trova in un contesto edilizio di altissimo valore storico e ambientale, che è tutelato anche dai preposti Organismi Internazionali in quanto ritenuto/classificato Patrimonio dell'Umanità.

b.3) valore del fabbricato

In ragione della tipologia edilizia, delle caratteristiche qualitative della costruzione e dei valori di mercato riscontrabili in zona, del fatto che le superfici sono calcolate al lordo dei muri perimetrali, si considera il seguente valore-base:

a) $V_{01} = 10.000 \text{ €/mq}$ (superficie piano terra);

Considerando la superficie indicata al punto b.1) precedente, il valore unitario di cui al punto b.3) ed i coefficienti correttivi sotto tabulati, si ricava il valore di stima del fabbricato:

via contr.	collegio	Val-base (€/mq)	10,000.00			vetustà	manut.	contesto	impianti	
f. 42	p. 269				valori	coeff.	coeff.	coeff.	coeff.	coeff. glob.
sub. 8 cat. C1-cl. 12		p.t.	mq	60.5	€ 919,147.50	0.9	1	1.35	1.25	1.519
		(misure da planimetrie)								
			tot. mq	60.5	€ 919,147.50					
			rif. val/mq	€ 15,188	€ 919,147.50	VALORE	di			

Risulta quindi attendibile, in arrotondamento, un valore della proprietà immobiliare pari a **920.000 €**.

In conclusione il valore più probabile di mercato della proprietà situata in via Contrada del Collegio viene stimato pari a **€ 920.000** (novecento.venti.mila.euro).

Il sottoscritto ingegnere Rodolfo Valli assevera, conferma e sottoscrive la relazione peritale di cui sopra.

In fede.

Fiorentino, li 30/11/2015

dott. ing. Rodolfo Valli



Ricerca per foglio e particella

122 S.P.A. BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SARDEGNESE

SUPERFICIE TERRENI

Ra.	A.	Ca.
0	7	29

CATASTO FABBRICATI

Partita	Parsocchia	Via, Strada o Piazza	Foglio	Mens.	Sub.	Classamento		Consistenza			Rendita catastale	Accessori censiti
						Cat.	Classe	mq.	mc.	mq.		
1201	1	CONTRADA DEL COLLEGGIO	42	269	1	D2	U	0.0	0.0	0.0	1448.28	
1202	1	PIAZZETTA DEL TITANO	42	269	2	C1	12	0.0	0.0	97.0	130.25	
1203	1	PIAZZETTA DEL TITANO	42	269	3	C1	11	0.0	0.0	18.0	18.59	
1204	1	CONTRADA DEL COLLEGGIO	42	269	4	C1	12	0.0	0.0	43.0	56.4	
1205	1	CONTRADA DEL COLLEGGIO	42	269	5	C1	12	0.0	0.0	20.0	26.86	
1206	1	CONTRADA DEL COLLEGGIO	42	269	6	C2	12	0.0	0.0	18.0	24.17	
1207	1	CONTRADA DEL COLLEGGIO	42	269	7	C1	12	0.0	0.0	18.0	24.17	
1215	1	CONTRADA DEL COLLEGGIO	42	269	8	C2	12	0.0	0.0	42.0	56.4	
1224	1	CONTRADA DEL COLLEGGIO	42	269	9	A2	3	5.0	0.0	0.0	9.50	
1225	1	CONTRADA DEL COLLEGGIO	42	269	10	D2	U	0.0	0.0	0.0	329.4	
1226	1	CONTRADA DEL COLLEGGIO	42	269	11	C1	11	0.0	0.0	16.0	16.50	
1227	1	CONTRADA DEL COLLEGGIO	42	269	12	D2	U	0.0	0.0	0.0	250.56	

Ricerca per foglio e particella

1212 CARDELLI CARLA
1213 FRANCESCO LEO MARINO F

SUPERFICIE TERRENI

Ra.	A.	Ca.
0	8	17

CATASTO FABBRICATI

Partita	Parsocchia	Via, Strada o Piazza	Foglio	Mens.	Sub.	Classamento		Consistenza			Rendita catastale	Accessori censiti
						Cat.	Classe	mq.	mc.	mq.		
1201	2	SCALA MARINO RATTORI	29	134	1	A3	4	6.5	0.0	0.0	5.4	
1202	2	VIA ODDONE SCARITO	29	134	2	C1	7	0.0	0.0	27.0	24.34	
1204	2	VIA ODDONE SCARITO	29	134	3	C2	7	0.0	0.0	14.0	2.82	
1217	2	VIA ODDONE SCARITO	29	134	4	A2	4	7.0	0.0	0.0	10.52	

Ricerca per foglio e particella

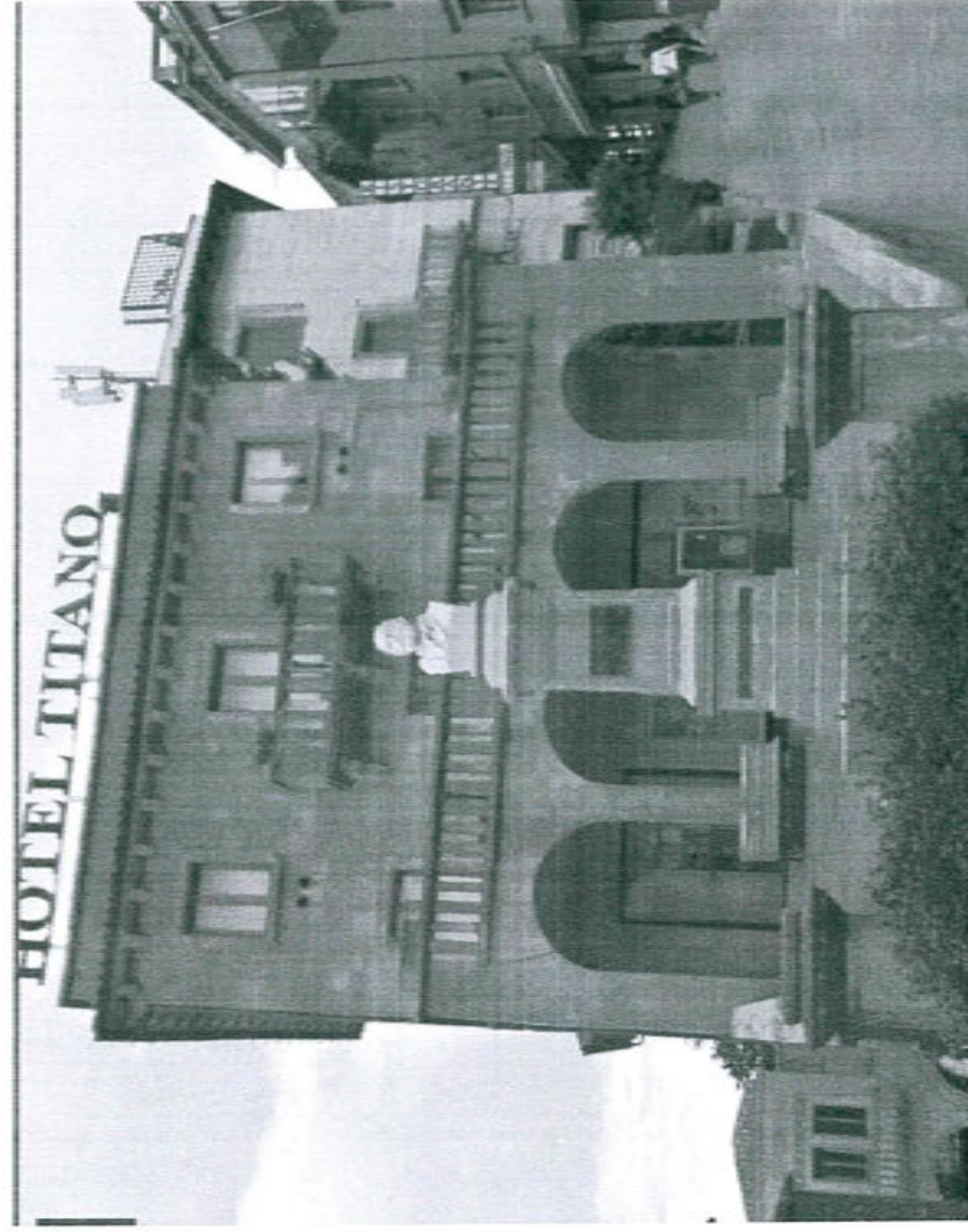
1215 S.P.A. BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SARDEGNESE

SUPERFICIE TERRENI

Ra.	A.	Ca.
0	2	12

CATASTO FABBRICATI

Partita	Parsocchia	Via, Strada o Piazza	Foglio	Mens.	Sub.	Classamento		Consistenza			Rendita catastale	Accessori censiti
						Cat.	Classe	mq.	mc.	mq.		
121	2	VIA ODDONE SCARITO	29	90	1	C4	U	0.0	0.0	0.0	557.77	89/0
121	2	VIA ODDONE SCARITO	29	90	2	C4	6	0.0	0.0	51.0	6.32	89/0



via Contrada del Collegio - Città(RSM)
Edificio con Filiale di Banca Agricola Commerciale

TRIBUNALE COMMISSARIALE
Cancelleria Civile

È comparso in quest'Ufficio il Perito Signor
Ing. Rodolfo Velli
che nel consegnare la presente perizia la con-
ferma con suo giuramento a mia delegazione
San Marino, 12-12-15
il Perito.

Mori



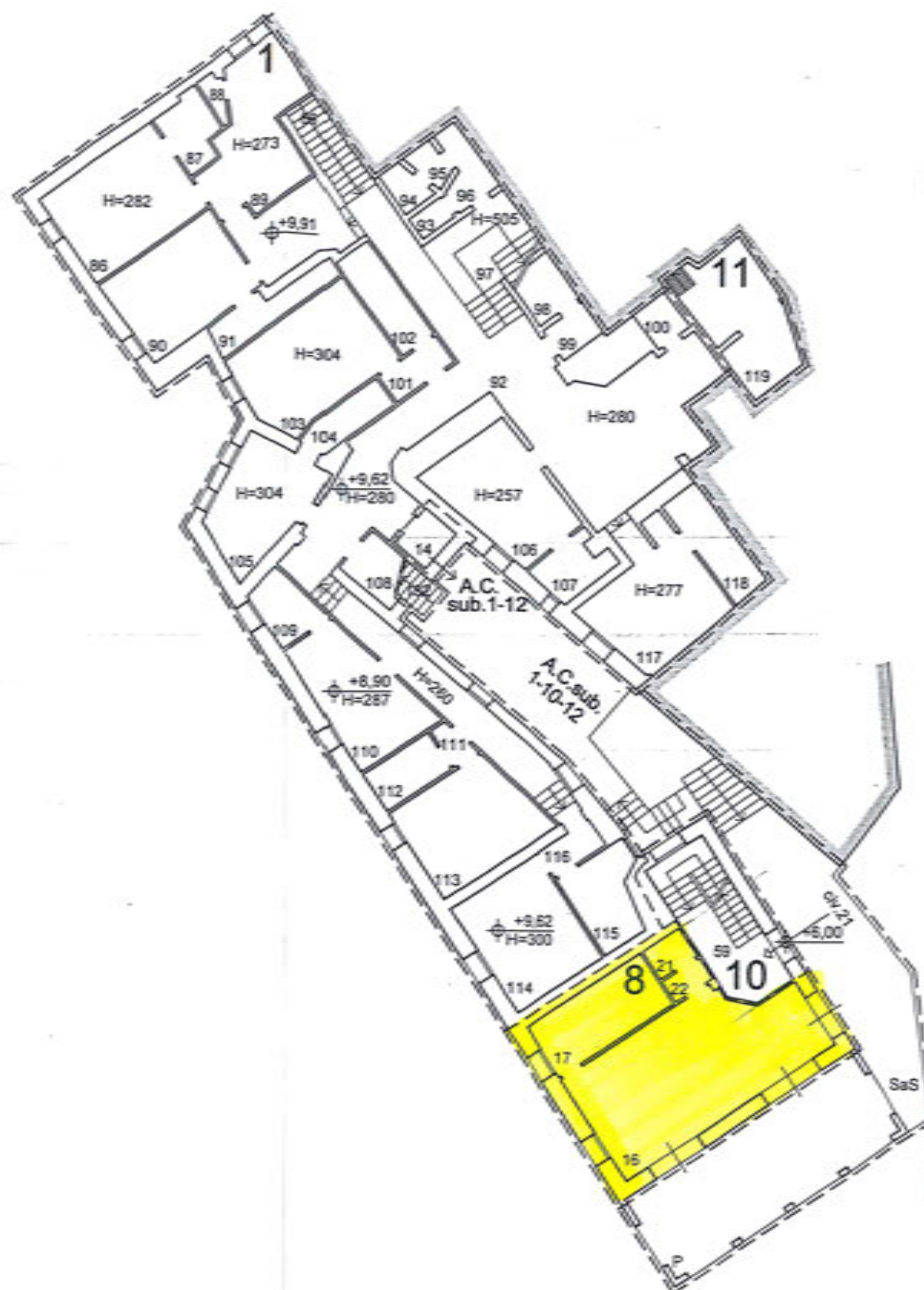
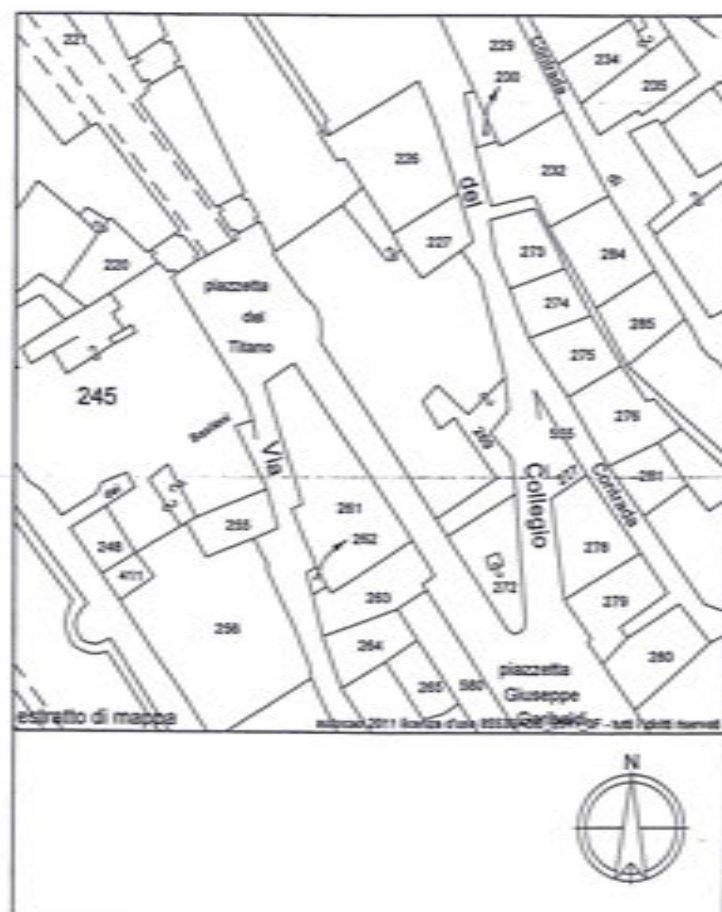


REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

Foglio	Via e località	n.r.
42	via Contrada del Collegio	31
Particella	via	n.r.
269	via	n.r.
Data	Tecnico	
27-02-2013	Arch. Gino Zani	

Scheda n°	Timbro e firma
121A	Repubblica di San Marino 27 MAR 2013 Ufficio Tecnico del Catasto

PLANIMETRIA SCALA 1:1000



Contrada del Collegio

all. 3)

P.III SCALA 1:200

REPUBBLICA DI SAN MARINO

PROPRIETA' BAC SpA

PERIZIA ESTIMATIVA
DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
PER IMMOBILE SITUATO IN
CITTA' - VIA PIANA

DISTINTO IN CATASTO
AL FOGLIO N. 42 / PARTIC. N. 243sub80.81.82.83.84

Fiorentino, li 17/12/2015

dott. ing. Rodolfo Valli



**PERIZIA ESTIMATIVA
DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
PER IMMOBILE SITUATO IN
CITTA' - VIA PIANA
DISTINTO IN CATASTO
AL FOGLIO N. 42 / PARTIC. N. 243sub80.81.82.83.84**

Facendo seguito all'incarico ricevuto dalla proprietà, il sottoscritto ing. Rodolfo Valli, iscritto all'Albo degli Ingegneri di San Marino al n. 66, nonché a quello della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 436 dal 1979, ha proceduto in data 17 dic. 2015 ad effettuare un sopralluogo in via Piana per esaminare l'immobile in questione, allo scopo di acquisire gli elementi di valutazione utili alla stima del più probabile valore di mercato del bene stesso.

*b) edificio sede filiale banca BAC in via Piana - Città
(FOGLIO N. 42 / PARTIC. N. 243-sub.80.81.82.83.84)*

b.1) ubicazione, consistenza

L'immobile di proprietà BAC SpA si trova in via Piana in prossimità dell'ingresso principale al centro storico di San Marino; si tratta di una porzione di fabbricato al piano terra di un complesso edilizio architettonicamente pregevole e ben articolato.

Gli edifici del comparto sono costruiti in muratura portante di pietra e conglomerato cementizio armato e fanno parte di un impianto edilizio storico ben ristrutturato.

L'immobile è adibito ad attività bancaria quale filiale aperta al pubblico con "sportelli", uffici, servizi.

Dall'esame delle planimetria catastali (*all. 1*) datate 17-2-2006 la consistenza immobiliare risulta la seguente:

- piano terra Cat.A6, Cl.6 (*uffici, studi privati*) e Cat.C2, Cl.7; (*negozi-botteghe*)
- tot. sup. mq 263,36;

n.b.: la superficie è calcolata dalla planimetria catastale, comprensiva dei muri perimetrali.

b.2) caratteristiche della costruzione

La costruzione risulta rifinita internamente in ogni sua parte, completa di pavimenti in listelli di legno di buon pregio, impianti tecnici di climatizzazione estiva-invernale, sistemi di allarme e di sicurezza, servizi, ampie superfici vetrate con infissi metallici blindati, controsoffitto, intonaco alla veneziana e pitture.

n.b.: la planimetria catastale datata 17 feb 2006 corrisponde a quanto riscontrato nel sopralluogo.

Le murature esterne sono quelle tipiche del centro storico (*v. all. 2-foto*), in pietra di San Marino di ottima fattura.

La proprietà si trova in un contesto edilizio di valore storico e ambientale, con parcheggi e buona accessibilità pedonale dal centro storico e dintorni.

b.3) valore del fabbricato

In ragione della tipologia edilizia, della destinazione d'uso, delle caratteristiche qualitative della costruzione e dei valori medi di mercato per la in zona, del fatto che le superfici sono calcolate al lordo dei muri perimetrali, si considera il seguente valore-base:

a) $V_{01} = 2800 \text{ €/mq}$ (*superficie piano terra*);

Considerando la superficie indicata al punto b.1) precedente, il valore unitario di cui al punto b.3) ed i coefficienti correttivi sotto tabulati, si ricava il valore di stima del fabbricato:

via plana		valore-base (€/mq)	2800			vetustà	manut.	contest o	finiture, arredi,impianti	
f. 42	p. 243				valori	coeff.	coeff.	coeff.	coeff.	coeff. glob.
sub. 80- 81-82	cat.A6- cl.6	sommano al p.t.	mq	236,36	€ 903.781,55	0,95	1	1,15	1,25	1,366
sub. 83- 84	cat.C2- cl.7									
		(misure da planimetrie)	somma mq	236,36	€ 903.781,55					
			rif. val/mq	€ 3.824	€ 903.781,55	VALORE di calcolo				

Risulta quindi attendibile, in arrotondamento, un valore della proprietà immobiliare pari a **900.000 €**.

In conclusione il valore più probabile di mercato della proprietà situata in via Contrada del Collegio viene stimato pari a **€ 900.000** (novecento.mila.euro).

Il sottoscritto ingegnere Rodolfo Valli assevera, conferma e sottoscrive la relazione peritale di cui sopra.

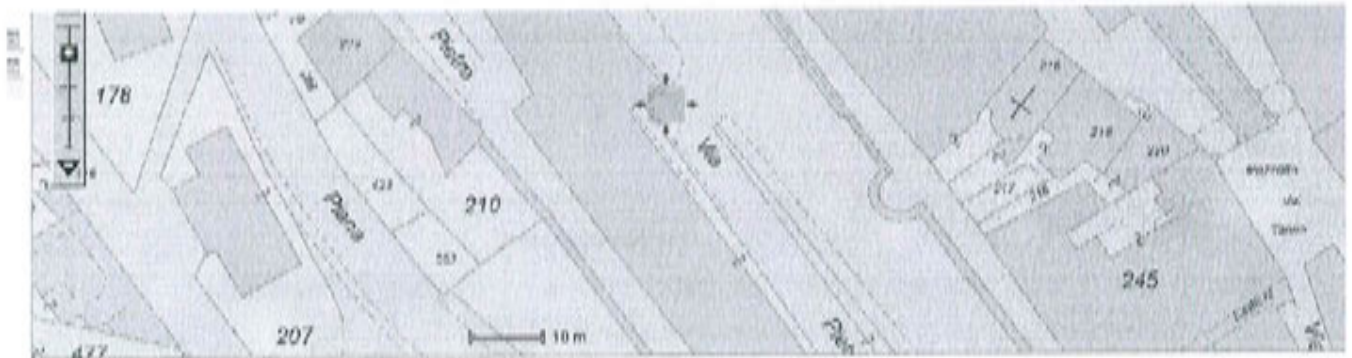
In fede.

Florentino, li 17/12/2015

dott. ing. Rodolfo Valli



visura 2-via piana



Ricerca per foglio e particella

INTESTATARI

Partita	Intestatario
13571	S.P.A. IBS LEASING

SUPERFICE TERRENI

Ha.	a.	Ca.
0	11	20

CATASTO FABBRICATI

Partita	Parrocchia	Via, Strada o Piazza	Foglio	Num.	Sub.	Classamento		Consistenza			Rendita catastale	Accessori comuni
						Cat.	Classe	vm.	mc.	mq.		
13571	1	VIA PIANA	42	243	80	A6	6	1.5	0.0	0.0	11.39	

n. 243 sub80

Ricerca per foglio e particella

INTESTATARI

Partita	Intestatario
13571	S.P.A. IBS LEASING

SUPERFICE TERRENI

Ha.	a.	Ca.
0	11	20

CATASTO FABBRICATI

Partita	Parrocchia	Via, Strada o Piazza	Foglio	Num.	Sub.	Classamento		Consistenza			Rendita catastale	Accessori comuni
						Cat.	Classe	vm.	mc.	mq.		
13571	1	VIA PIANA	42	243	81	A6	6	1.0	0.0	0.0	7.59	

n. 243 sub81

Ricerca per foglio e particella

INTESTATARI

Partita	Intestatario
13571	S.P.A. IBS LEASING

SUPERFICE TERRENI

Ha.	a.	Ca.
0	11	20

CATASTO FABBRICATI

Partita	Parrocchia	Via, Strada o Piazza	Foglio	Num.	Sub.	Classamento		Consistenza			Rendita catastale	Accessori comuni
						Cat.	Classe	V.M.	MC.	mq.		
13571	1	VIA PIANA	42	243	82	A6	6	2.0	0.0	0.0	19.18	

n. 243 sub82

Ricerca per foglio e particella

INTESTATARI

Partita	Intestatario
13571	S.P.A. IBS LEASING

SUPERFICE TERRENI

Ha.	a.	Ca.
0	11	20

CATASTO FABBRICATI

Partita	Parrocchia	Via, Strada o Piazza	Foglio	Num.	Sub.	Classamento		Consistenza			Rendita catastale	Accessori comuni
						Cat.	Classe	V.M.	MC.	mq.		
13571	1	VIA PIANA	42	243	83	C2	7	0.0	0.0	22.0	4.43	

n. 243 sub83

Ricerca per foglio e particella

INTESTATARI

Partita	Intestatario
13571	S.P.A. IBS LEASING

SUPERFICE TERRENI

Ha.	a.	Ca.
0	11	20

CATASTO FABBRICATI

Partita	Parrocchia	Via, Strada o Piazza	Foglio	Num.	Sub.	Classamento		Consistenza			Rendita catastale	Accessori comuni
						Cat.	Classe	V.M.	MC.	mq.		
13571	1	VIA PIANA	42	243	84	C2	7	0.0	0.0	19.0	3.83	

n. 243 sub84



REPUBBLICA DI SAN MARINO

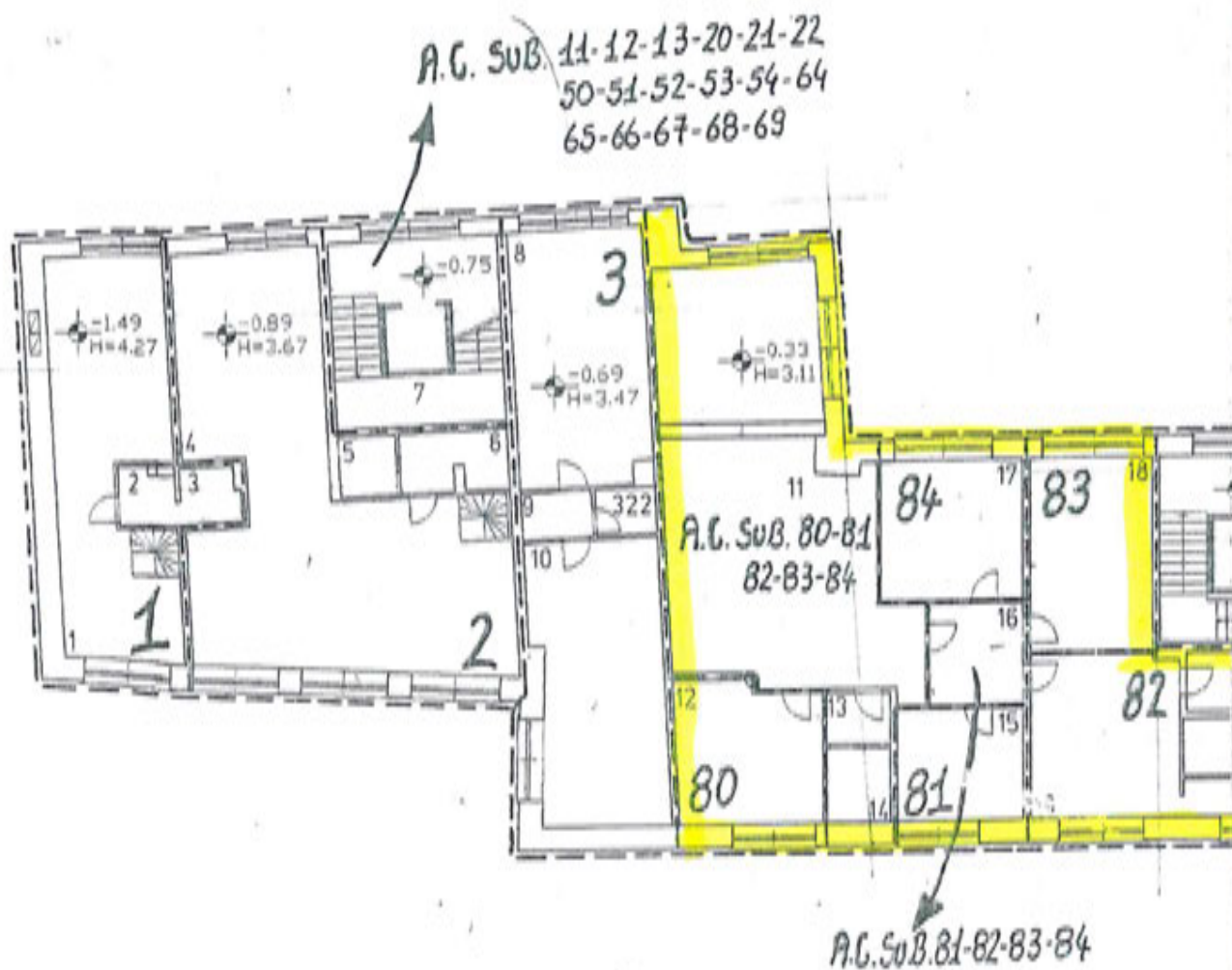
CATASTO FABBRICATI

Via e Località Strada della Miniera

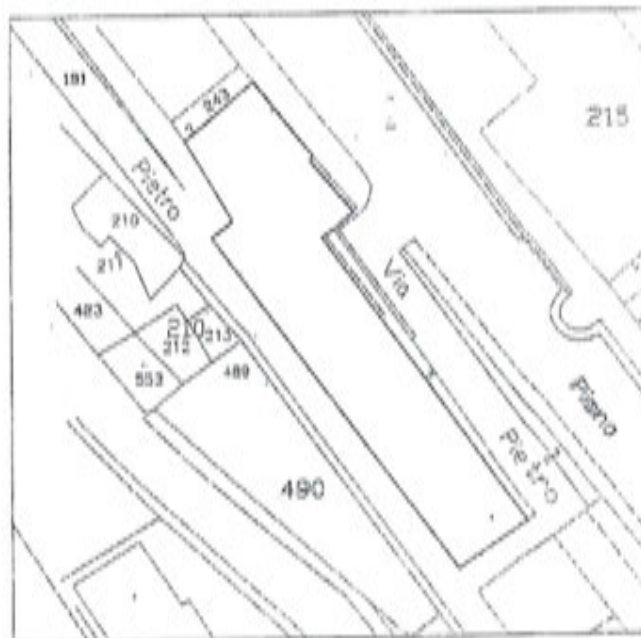
N.

Foglio 42

Numero 243

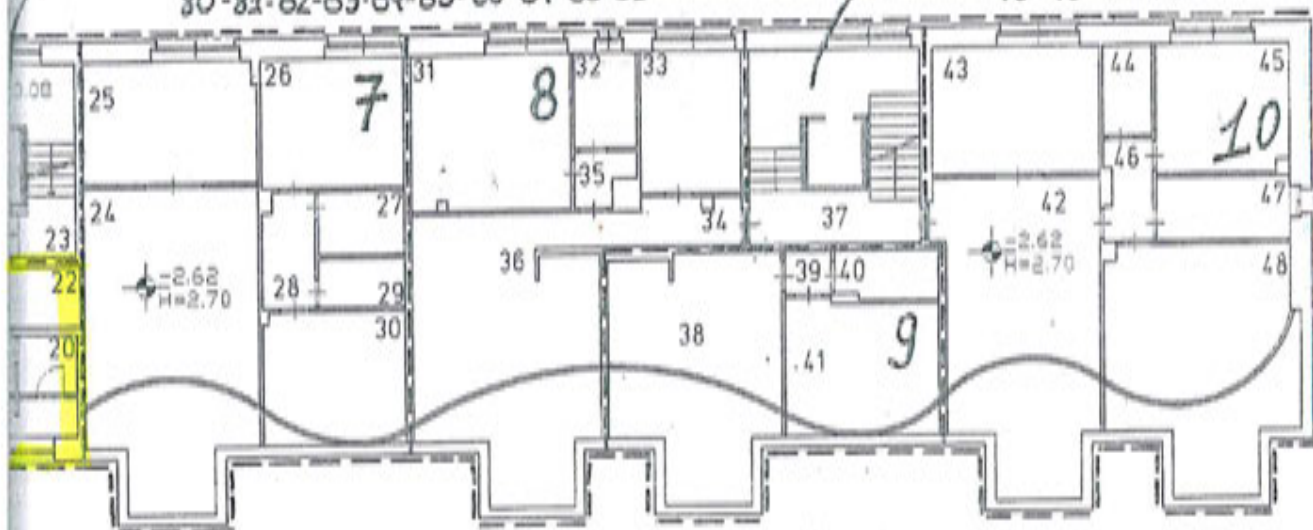


P. T.



A.C. SUB. 3-7-14-15-16-32-38-39
 23-33-34-35-36-37-40-41
 42-43-55-56-57-58-70-71-72-73
 80-81-82-83-84-85-86-87-88-89

A.C. SUB. 8-9-10-17-18-19-24
 59-60-61-62-63-74
 75-76-77-78



Repubblica di San Marino
 UFFICIO TECNICO DEL CATASTO

17 DIC 2015

Imposta di bollo, versata in modo virtuale
 e degli catastali risorse

Quintanza N° 23711 del 14/12/15



Scala 1 : 200

17 Febbraio

2006

IL TECNICO

Geom. Giacci Stefano

ALL. 1)

Sede Filiale BAC



San Marino – Città – via Piana



Città via Piana – sede Filiale BAC



TRIBUNALE COMMISSARIALE
Cancelleria Civile

È comparso in quest'Ufficio il Perito Signor

Ing. Rodolfo Velli

che ha consegnato la presente perizia la con-
ferma con suo giuramento a mia delazione

San Marino, 18.12.15

Il Perito

Noni



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



Rep. San Marino, 07 dicembre 2015

Spett.le Banca Agricola Commerciale S.p.A.

★

Via Tre Settembre, 316

47891 Dogana

Rep. San Marino

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

----- ○ ----- ○ ----- ○ ----- ○ -----

Il sottoscritto Geom. Alberto Masi, iscritto all'albo dei Geometri della Repubblica di San Marino con il n. 26, con sede in Piazza Grande 44, Borgo Maggiore, su incarico conferitomi dalla S.P.A. Banca Agricola Commerciale Istituto Bancario Sammarinese della Repubblica di San Marino, così come da allegato al succitato incarico, a redigere una "Perizia di stima immobiliare" per il bene immobiliare sotto descritto.

Dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi per verificarne l'ubicazione, lo stato di manutenzione, la consistenza ed aver effettuato le fotografie allegate, nonché aver provveduto ad espletare una ricerca sullo stato delle documentazioni relative alla realizzazione degli stessi immobili, presso l'Ufficio Urbanistica e l'Ufficio del Catasto, relaziona quanto segue:

Edificio adibito a istituto di credito:

Premesso

- che il fabbricato in oggetto è sito in località Dogana, Via Tre Settembre, 316 Parrocchia di Serravalle Zona Urbanistica "R204" (Dogana) come da copia del PP allegata;
- che il bene in oggetto è censito a Catasto della Repubblica di San Marino alla seguente Partita Catastale: N. 115 S.P.A. Banca Agricola Commerciale Istituto Bancario Sammarinese 1/1 di proprietà, Catasto Fabbricati, al F. 2, Part. 53, Sub. 1, Cat.D3, Cl.U, R.C. 527,40;

Sub. 2, Cat.D4, Cl.U, R.C. 836,10, Sub. 3, Cat.D4, Cl.U, R.C. 408,60, Sub. 4, Cat.D4, Cl.U, R.C. 399,60, Sub. 5, Cat.C2, Cl.6, mq. 449, R.C. 64,93, Sub. 6, Cat.D4, Cl.U, R.C. 775,80, Sub. 7, Cat.C4, Cl.7, mq. 437 R.C. 72,24, Sub. 8, Cat.C4, Cl.7, mq. 420 R.C. 69,43, Sub. 9, Cat.A6, Cl.6, V.U. 5,5 R.C. 41,76;

➤ che l'edificio in esame è regolarizzato da vari progetti, l'ultimo dei quali approvato in data 24 agosto 2015 avente protocollo CON\9473 non ancora ritirato e pertanto non è stato possibile prelevarne copia conforme. Sono presenti diversi progetti architettonici approvati ed al fine di potere adempiere all'incarico conferito si è provveduto a prelevare copia conforme dei seguenti progetti approvati: CON\8499 approvata in data 29 giugno 2012, avente inizio lavori in data 26 luglio 2012 e fine lavori in data 27 luglio 2012; CON\6664/1 approvata in data 12 maggio 2011, avente inizio lavori in data 31 maggio 2011 e fine lavori in data 15 novembre 2011.

Tali progetti vengono allegati poiché riportano graficamente l'intero edificio anche se con difformità che sono state presumibilmente regolarizzate attraverso la concessione edilizia CON\9473 menzionata in precedenza;

➤ che al progetto CON\8499 approvato in data 29 giugno 2012 sono stati rilasciati i Certificati di conformità edilizia ed abitabilità di seguito elencati:

- conformità edilizia ed abitabilità inerente: funzione C5, unità immobiliare 3C al piano terra, rilasciata con delibera n. 33 del 10 ottobre 2012;
- conformità edilizia ed abitabilità inerente: funzione C5, unità immobiliare 3B al piano terra, rilasciata con delibera n. 34 del 10 ottobre 2012;
- conformità edilizia ed abitabilità inerente: funzione C5, unità immobiliare 3A al piano primo sottostante, rilasciata con delibera n. 35 del 10 ottobre 2012;
- conformità edilizia ed abitabilità inerente: funzione C5, unità immobiliare

3E al piano primo sottostante, rilasciata con delibera n. 36 del 10 ottobre 2012;

- conformità edilizia ed abitabilità inerente: funzione C5, unità immobiliare 3D al piano primo sottostante, rilasciata con delibera n. 37 del 10 ottobre 2012;

inoltre tutte le summenzionate unità immobiliari hanno accessori (C13) ai piani sottostanti in condivisione tra loro;

➤ che al progetto CON\6664/1 approvato in data 12 maggio 2011 è stato rilasciato il Certificato di conformità edilizia ed abitabilità di seguito illustrato:

- conformità edilizia ed abitabilità inerente: funzione C5, unità immobiliare 3 al piano terra, rilasciata con delibera n. 4 del 22 dicembre 2011;

➤ che da un punto di vista catastale risulta in corso un allibramento in fase di aggiornamento richiesto dal Geometra Marino Volpinari.

Tutto ciò premesso

Dai dati in possesso e dal sopralluogo effettuato l'edificio in esame è inserito in una zona prettamente residenziale e commerciale di più ampia consistenza, direttamente affacciato su Via Tre Settembre.

L'immobile è locato direttamente in adiacenza alla superstrada Rimini - San Marino in prossimità del confine della Repubblica stessa.

L'accesso principale dell'intero edificio avviene direttamente dalla superstrada San Marino - Rimini, mentre da via C. Manetti posta sul retro dell'immobile sono presenti due accessi, un ingresso pedonale e l'ingresso al montacarichi per auto.

Allo stato attuale, l'intero edificio, risulta realizzato con struttura portante in cemento armato, parte in opera e parte prefabbricato, ed acciaio, tamponamenti in laterizio e grandi pareti vetrate che garantiscono anche l'illuminazione ai vani interni.

L'immobile è costituito complessivamente da dieci piani di cui: cinque fuori terra dal lato della superstrada denominati (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto), due piani interrati dal lato superstrada e fuori terra su via C. Manetti pertanto considerati "seminterrati" e denominati (piano primo sottostante e piano secondo sottostante) e da tre piani completamente interrati denominati (piano terzo sottostante, piano quarto sottostante e piano quinto sottostante)

L'edificio, nel suo complesso, risulta in buone condizioni di stabilità e di manutenzione, esternamente è in ottimo stato e non presenta segni di degrado, se non quelli derivanti dalla normale esposizione agli agenti atmosferici.

Nel sopralluogo effettuato in data 02 dicembre 2015, si è provveduto anche alla visione interna dell'immobile nella sua totalità ed essa si presenta con finiture di vario pregio in funzione delle attività che vengono svolte all'interno e nello specifico:

ai piani quarto e terzo le finiture risultano essere di pregio e di alto livello sia per quanto riguarda la scelta dei materiali utilizzati per le pavimentazioni degli ambienti di lavoro e per gli ambienti di servizio sia per quanto riguarda l'arredo interno, controsoffittature, illuminazioni e pareti attrezzate di divisione tra i vari locali, inoltre i due piani sono collegati da una scala con andamento semicircolare in vetro ed acciaio nota di eleganza a finezza architettonica;

al piano secondo le finiture risultano essere di minor pregio rispetto ai piano superiori e comunque adeguate alle funzioni svolte all'interno degli ambienti adibiti ad uffici ed accessori agli stessi, infatti sono state utilizzate pavimentazioni normali, pareti di divisione in vetro - alluminio e pannelli di tamponamento, controsoffitti a quadroni con inseriti i corpi illuminanti ed altri impianti ed anche l'arredo risulta essere più funzionale e semplice;

al piano primo, utilizzato ad uffici, le finiture risultano simili a quelle utilizzate al piano superiore ad eccezione della pavimentazione che risulta essere in laminato di legno;

al piano terra, sempre utilizzato ad uffici e dove trova sede l'ingresso principale all'intero immobile, le finiture tornano ad essere di pregio e di alto livello sia per quanto riguarda la scelta dei materiali utilizzati per le pavimentazioni degli ambienti di lavoro e per gli ambienti di servizio sia per quanto riguarda l'arredo interno, controsoffittature, illuminazioni e pareti attrezzate di divisione tra i vari locali, inoltre una scala avente andamento semicircolare, gemella a quella dei piani terzo e quarto, lo collega al piano primo sottostante in cui vengono utilizzate le medesime finiture utilizzate al piano terra, sia all'interno degli uffici che dei locali accessori;

al piano secondo sottostante è locata la sala riunioni che si presenta con finiture di alto livello, simili a quelle dei piano terra e primo sottostante, inoltre su tale piano trovano sede anche archivi, centrale termica e gli accessi pedonale e carrabile da Via C. Manetti;

i piani terzo, quarto e quinto sottostanti sono tutti utilizzati prevalentemente a garage e raggiungili a mezzo del montacarichi per auto, inoltre sono presenti nei vari piani piccoli locali adibiti a vani tecnici, ripostigli e cavedi. Le

finiture sono consone all'utilizzo dei piani con pavimentazioni industriali.

I piani che costituiscono l'intero edificio sono collegati tra loro attraverso scale posizionate in pianta in zone diverse ed atte a rendere facilmente raggiungibile ogni piano ed inoltre i collegamenti verticali sono assicurati anche da un ascensore. Le scale, come per i vari piani, si presentano con diversi materiali; materiali di pregio sono stati utilizzati per quelle che collegano i piano destinati ad uffici.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che la distribuzione interna degli ambienti e le loro singole destinazioni sono leggermente difformi da quelle presenti nel progetto approvato in data 12 maggio 2011 Prot. CON\6664/1 e come già menzionato in precedenza regolarizzate attraverso la concessione edilizia approvata in data 24 agosto 2015 avente protocollo CON\9473 non ancora ritirata.

CONSISTENZA TOTALE DEGLI IMMOBILI

Per il computo delle superfici e di tutti gli altri dati si ricorre a quanto approvato e controllato dall'Ufficio Urbanistica e dai dati di progetto.

Edificio:

- Superficie utile dichiarata nella concessione edilizia avente protocollo CON\6664/1 approvato in data 12 maggio 2011 (ultima ritirata) pari a **2.831,20 mq.**
- Superficie adibita a garage dichiarata nella concessione edilizia avente protocollo CON\6664/1 approvato in data 12 maggio 2011 (ultima ritirata) pari a **1.168,65 mq.**

Determinazione di stima del bene

Da una ricerca nel mercato immobiliare, ove è sito l'immobile, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte: fonti indirette, ricavate da vendite e valori di mercato a metro quadrato per unità immobiliari analoghe; fonti dirette ricavate da

riviste specializzate e agenzie immobiliari del luogo, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

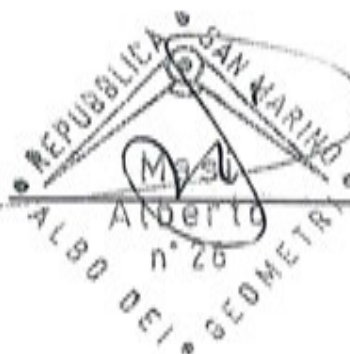
Visto e considerato quindi i parametri indicanti le metrature, le relative destinazioni, la datazione di costruzione, i materiali rilevati all'interno delle unità immobiliari, la tipologia costruttiva, la vetusta e la locazione si procede alla valutazione di stima.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima risulta pertanto determinato a corpo in € 11.900.000,00 (undicimilioninevecentomila/00).

Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale conferita.

Il tecnico:

Geom. Alberto Masi



Allegati:

1. N° 44 fotografie dell'immobile;
2. Stralcio Piano Regolatore Generale;
3. Stralcio Piano Particolareggiato R204;
4. Partita Catastale n° 115;
5. Estratto elaborato grafico progetto approvato
CON\6664/1 e CON\8499.

ALLEGATO 1
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

Perizia di Stima Immobiliare
foglio 2 particella 53.

Studio Tecnico

Masi Geom. Alberto



foto 1



foto 2



foto 3

Studio Tecnico

Masi Geom. Alberto

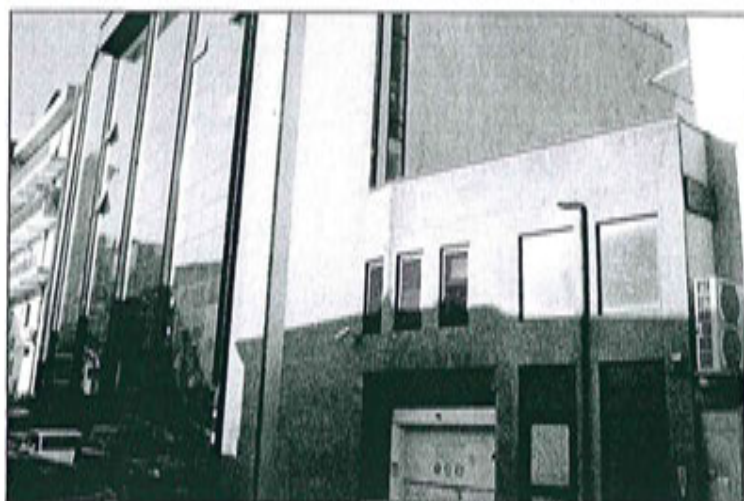


foto 4



foto 5



foto 6



foto 7

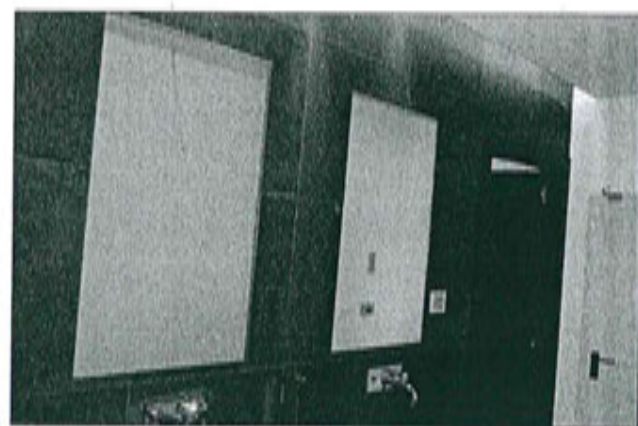


foto 8

Studio Tecnico

Masi Geom. Alberto



foto 9



foto 10



foto 11



foto 12



foto 13



foto 14

Studio Tecnico

Masi Geom. Alberto

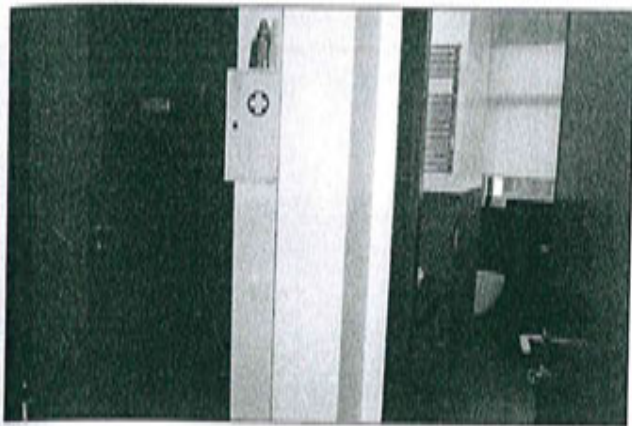


foto 15



foto 16



foto 17



foto 18



foto 19



foto 20

Studio Tecnico

Masi Geom. Alberto



foto 21



foto 22



foto 23



foto 24



foto 25



foto 26

Studio Tecnico

Masi Geom. Alberto



foto 27



foto 28

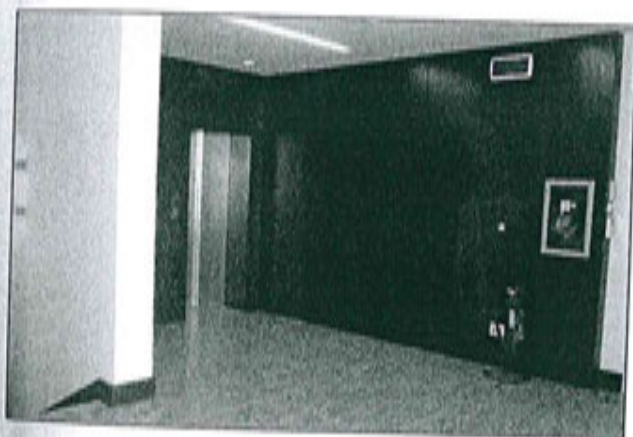


foto 29

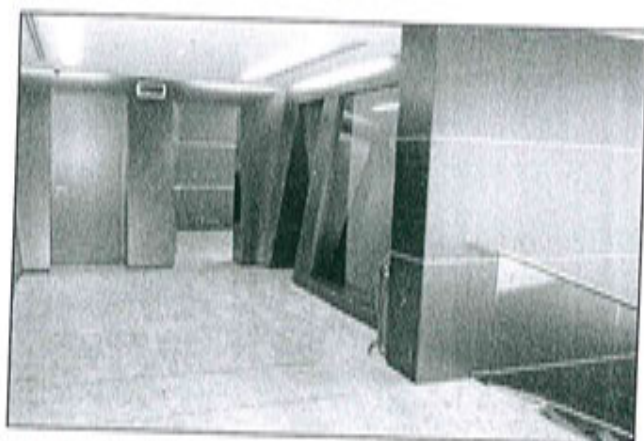


foto 30



foto 31

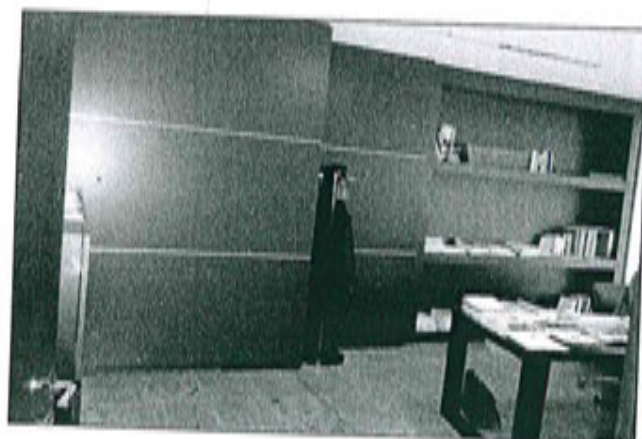


foto 32

Studio Tecnico

Masi Geom. Alberto



foto 33



foto 34

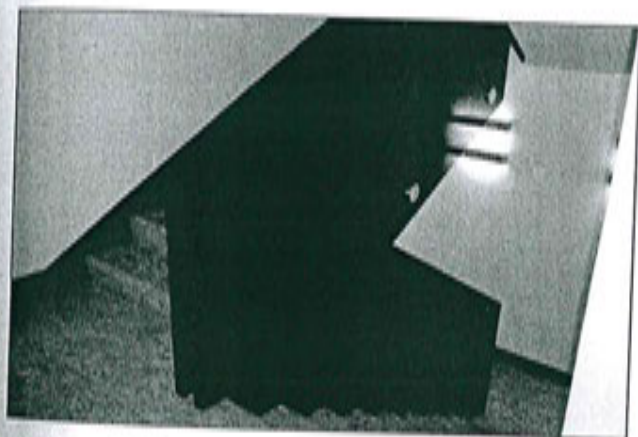


foto 35



foto 36



foto 37



foto 38

Studio Tecnico

Masi Geom. Alberto



foto 39



foto 40

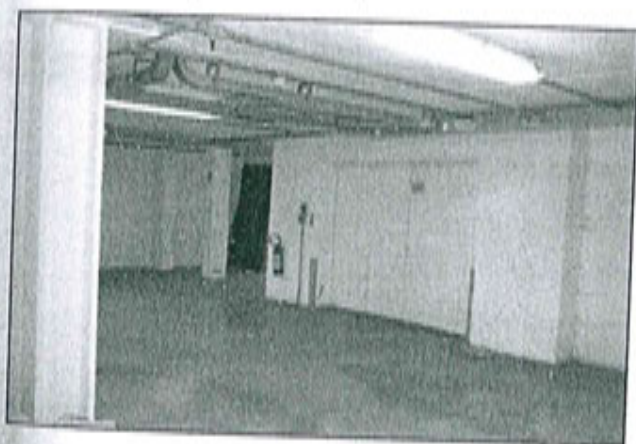


foto 41



foto 42

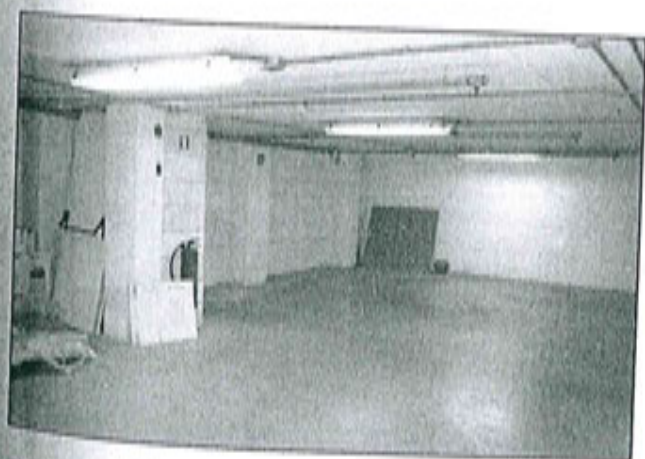
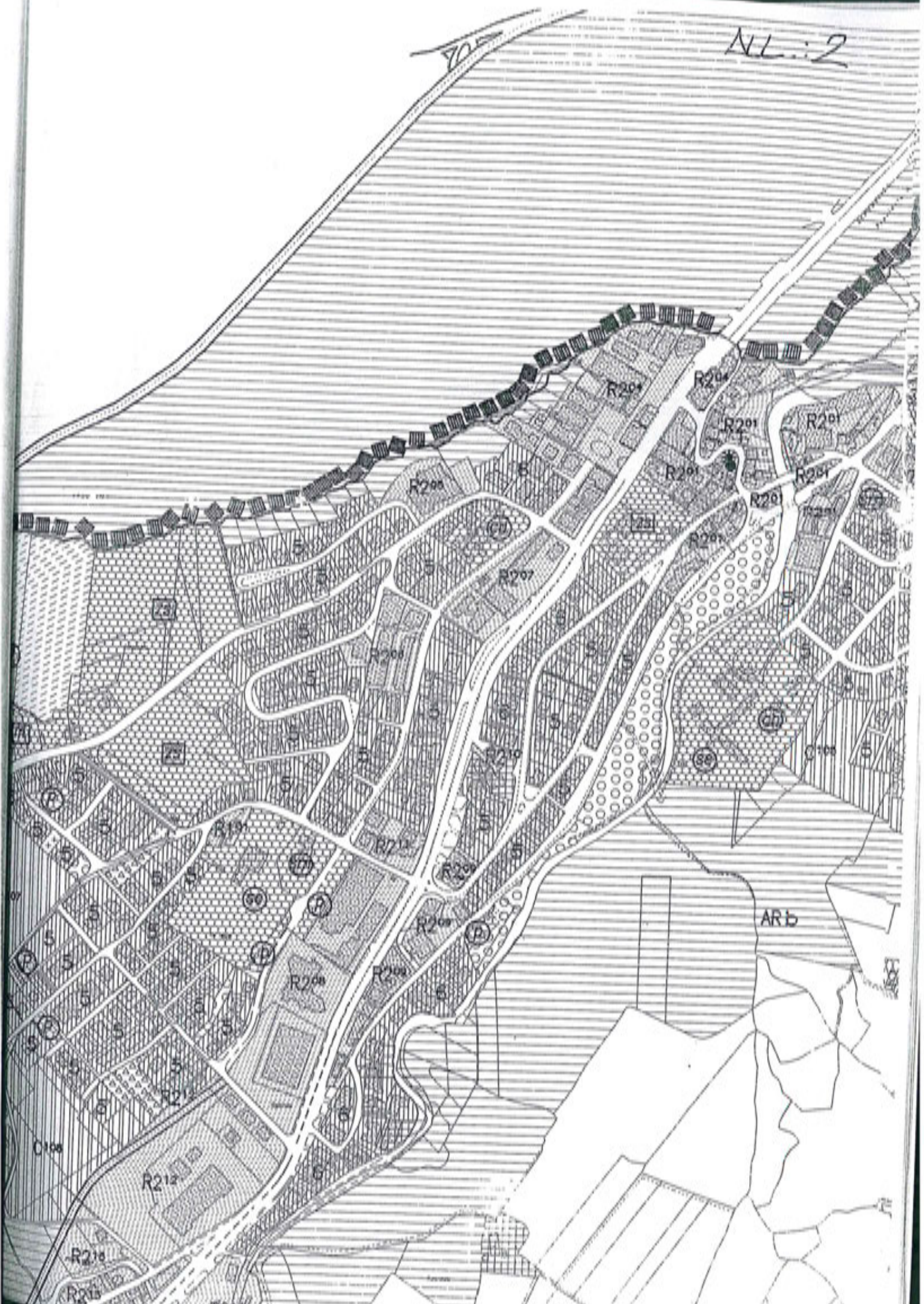


foto 43



foto 44

NL:2



REPUBBLICA DI SAN MARINO
SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO, L'AMBIENTE
E L'AGRICOLTURA

COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI
PROTOCOLLO N° CPT 52
DATA

COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI

APPROVAZIONE 10.2.2010
AI SENSI DELLA LEGGE 3 OTTOBRE 2007 N. 107

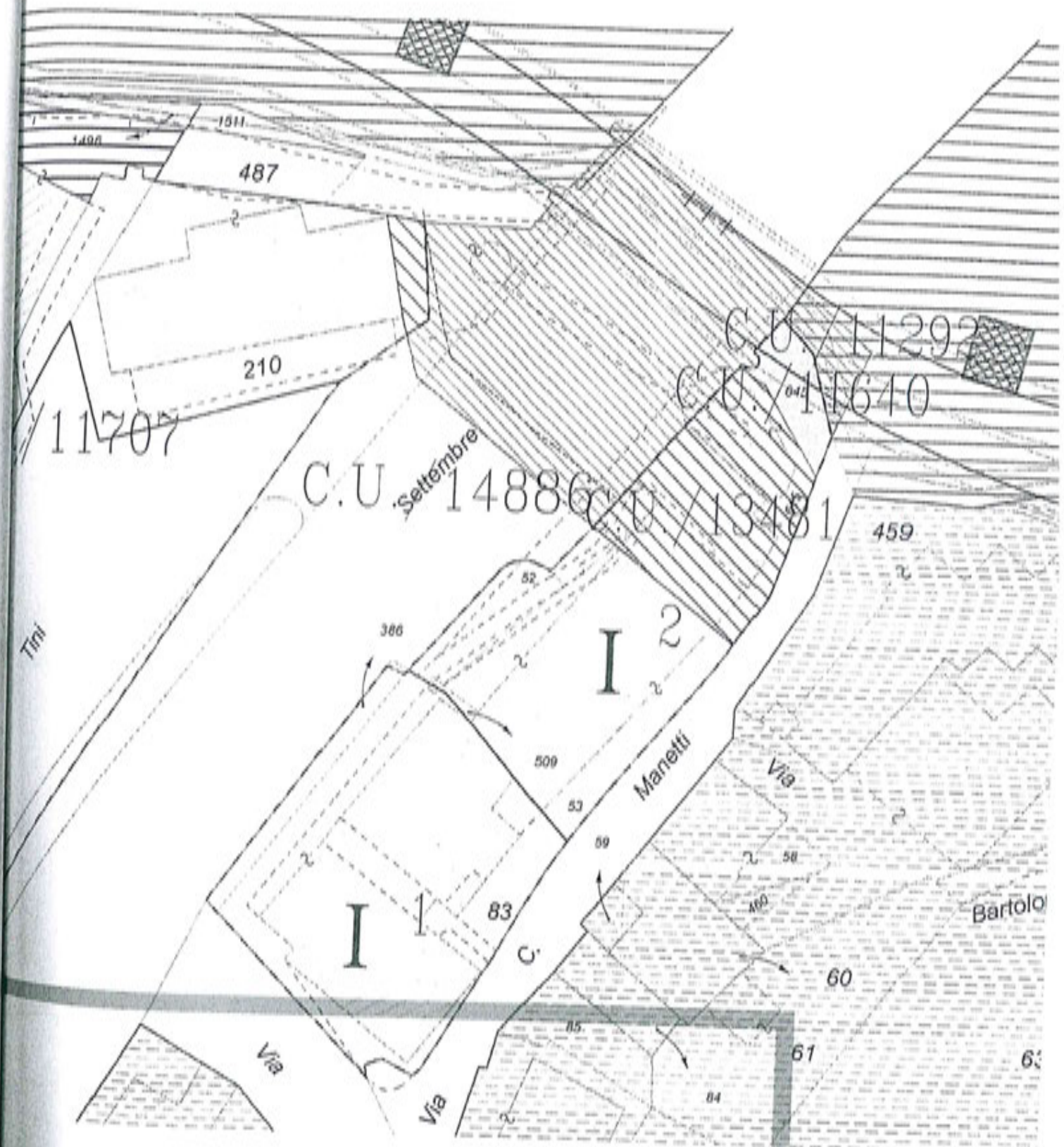
UFFICIO URBANISTICA



P.P.: R204 (Dogana)

CONGRESSO DI STATO	1 APPROVAZIONE	2 APPROVAZIONE	NOTE
27/06/1994	26/05/1994	14/07/1994	C.U. / 10912
OSSERVAZIONI		14/07/1994	C.U. / 10978
OSSERVAZIONI		14/07/1994	C.U. / 11006
PARERE FAVOREVOLE		19/08/1994	C.U. / 11053
29/07/1996	12/04/1995	09/06/1995	C.U. / 11292
26/08/1996	12/06/1996	29/07/1996	C.U. / 11640
21/07/1997	29/07/1996	26/09/1996	C.U. / 11707
20/10/1997	13/06/1997	08/08/1997	C.U. / 11852
08/09/1997	23/09/1997	02/12/1997	C.U. / 11896
09/03/1998	08/08/1997	24/10/1997	C.U. / 11981
ASCENSORE AUTORIZZATO	11/02/1998	30/03/1998	C.U. / 12186
10/07/2000		28/05/1999	C.U. / 12596
15/01/2001	09/06/2000	20/02/2001	C.U. / 12705
04/03/2002	18/12/2000	20/02/2001	C.U. / 13070
22/09/2003	30/01/2002	28/03/2002	C.U. / 13481
INTEGRAZIONE E PLANIVOLUMETRICO F. 7 PART. 512	15/07/2003	25/11/2003	C.U. / 12706
11/04/2005	10/03/2003	05/05/2005	C.U. / 14214
PLANOVOLUMETRICO F. 7 PART. 511		31/10/2005	C.U. / 14214
24/04/2007	10/03/2005	05/05/2005	C.U. / 14333
09/07/2007	26/03/2007	05/05/2006	C.U. / 14214
03/03/2008	14/06/2007	21/05/2007	C.U. / 14886
18/11/2002	07/02/2008	12/12/2007	C.U. / 14829
PLANIVOLUMETRICO F. 7 PART. 511	09/10/2002	09/04/2008	C.U. / 15147
		29/04/2008	C.U. / 13676
		30/04/2008	C.U. / 14214

Orientamento	Adozione	App. Definitiva	Note
06/11/2009	01/12/2009	10/02/2010	CPT / 52 ICP / 153 ICP / 233



C.U. 11292

C.U. 11640

C.U. 14886
C.U. 13481

Settembre

Tini

Manetti

Via

Bartolo

Via

Via

61

62

60

58

59

509

53

83

386

487

210

11707

1511

1498

I

I

C



REPUBBLICA DI SAN MARINO
UFFICIO TECNICO DEL CATASTO

Repubblica di San Marino
UFFICIO TECNICO DEL CATASTO

-3 DIC 2015

CATASTO FABBRICATI

Mutazioni		DITTA		PARTITA N. 115	
1	2	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO			
2	4	S.P.A. BANCA AGRICOLA COMMERCIALE DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO			
4		S.P.A. BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINENSE			

P a r t i t a	Mutazioni			N° Civico	Mappa Foglio Num. Sub	Classam. Cat. Cl	CONSISTENZA		Rendita Catastale	Esenzioni Qt. Motivo	Accessori comuni			
	C	S	di Carico di Scarico				V.a.	mc. mq.						
												Pardita		
X	3	5	9573 CARIFN	VQUESTA	VIA TRE-SETTEMBRE	2	53	1	D4	U		216,00		
X	3	5	9573 CARIFN	VQUESTA	VIA TRE-SETTEMBRE	2	53	2	D4	U		192,60		
X	3	5	9573 CARIFN	VQUESTA	VIA TRE-SETTEMBRE	2	53	3	D4	U		448,20		
X	3	5	9573 CARIFN	VQUESTA	VIA TRE-SETTEMBRE	2	53	4	D4	U		465,30		
X	3	5	9573 CARIFN	VQUESTA	VIA TRE-SETTEMBRE	2	53	5	D4	U		446,40		
X	3	5	9573 CARIFN	VQUESTA	VIA TRE-SETTEMBRE	2	53	6	D4	U		416,70		
X	3	5	9573 CARIFN	VQUESTA	VIA TRE-SETTEMBRE	2	53	7	A6	6	7,5	56,94		
X	3	5	9573 CARIFN	VQUESTA	VIA TRE-SETTEMBRE	2	53	8	C2	6		215	31,09	
X	3	5	9573 CARIFN	VQUESTA	VIA TRE-SETTEMBRE	2	53	9	C2	6		154	22,27	
X	3	5	9573 CARIFN	SOPP QUESTA	VIA TRE-SETTEMBRE	2	53	10	C1	8		76	39,25	
X	3	5	9573 CARIFN	SOPP QUESTA	VIA TRE-SETTEMBRE	2	53	11	C1	8		78	40,39	
X	3	5	9573 CARIFN	SOPP QUESTA	VIA TRE-SETTEMBRE	2	53	12	C1	8		68	35,12	
X	3	5	9573 CARIFN	SOPP QUESTA	VIA TRE-SETTEMBRE	2	53	13	C1	8		109	56,30	
X	3	5	9573 CARIFN	SOPP QUESTA	VIA TRE-SETTEMBRE	2	53	14	C4	6		415	51,42	

Scal

ALC.:4

Scat

pagina 1 di 3

Partita 115

ALL:4

Mutazioni				VIA, STRADA, PIAZZA o Località		N° Civico	Mappa		Classam.	CONSISTENZA		Rendita Catastale	Esenzioni Qt. Motivo	Accessori comuni
P a r t i	C	S	di Carico di Scarico	Partita	Foglio Num. Sub		Cat. Cl	V.a. inc. mq.						
X	3	5	5573 CARIFN	SOPP.QUESTA	VIA TRE SETTEMBRE		2 53 15	C4 6			408	50,55		
X	3	5	5573 CARIFN	SOPP.QUESTA	VIA TRE SETTEMBRE		2 53 16	C4 6			413	51,17		
X	5	6	V.QUESTA	V.QUESTA	VIA TRE SETTEMBRE		2 53 1	D3 U				527,40		
X	5	6	V.QUESTA	V.QUESTA	VIA TRE SETTEMBRE		2 53 2	D4 U				836,10		
X	5	6	V.QUESTA	V.QUESTA	VIA TRE SETTEMBRE		2 53 3	D4 U				408,60		
X	5	6	V.QUESTA	V.QUESTA	VIA TRE SETTEMBRE		2 53 4	D4 U				399,60		
X	5	6	V.QUESTA	V.QUESTA	VIA TRE SETTEMBRE		2 53 5	C2 6			449	64,93		
X	5	6	V.QUESTA	V.QUESTA	VIA TRE SETTEMBRE		2 53 6	D4 U				775,80		
X	5	6	V.QUESTA	V.QUESTA	VIA TRE SETTEMBRE		2 53 7	C4 7			437	72,34		
X	5	6	V.QUESTA	V.QUESTA	VIA TRE SETTEMBRE		2 53 8	C4 7			420	69,43		
X	6		V.QUESTA		VIA TRE SETTEMBRE		2 53 9	A6 6	5,5			41,76		
X	6		V.QUESTA		VIA TRE SETTEMBRE		2 53 1	D3 U				527,40		
X	6		V.QUESTA		VIA TRE SETTEMBRE		2 53 2	D4 U				836,10		
X	6		V.QUESTA		VIA TRE SETTEMBRE		2 53 3	D4 U				408,60		
X	6		V.QUESTA		VIA TRE SETTEMBRE		2 53 4	D4 U				399,60		
X	6		V.QUESTA		VIA TRE SETTEMBRE		2 53 5	C2 6			449	64,93		
X	6		V.QUESTA		VIA TRE SETTEMBRE		2 53 6	D4 U				775,80		
X	6		V.QUESTA		VIA TRE SETTEMBRE		2 53 7	C4 7			437	72,34		
X	6		V.QUESTA		VIA TRE SETTEMBRE		2 53 8	C4 7			420	69,43		
X	6		V.QUESTA		VIA TRE SETTEMBRE		2 53 9	A6 6	5,5			41,76		

Ufficio
41,76

Sezione del Catastro
a m. 405

Ufficio
Sezione del Catasto
- 3 DIC. 1995
Repubblica di San Marino

Scal

N.	Cause ed Estremi	Situazione della Partita			
		V.u.	mc.	mq.	R.C.
1	591/2000. Per ricostruzione della medesima in data 13/03/2000				
2	762/2009 10/04/2009 MODIFICA RAGIONE SOCIALE 14.05.08 M.C.LONFERNINI REP.305 - Variazione partita	0,0	0	0	0,00
3	779/2009 14/04/2009 RISCATTO IMMOBILIARE 05.11.08 M.LONFERNINI REP.469 - Variazione partita	0,0	0	0	0,00
4	927/2013 29/04/2013 MODIFICA RAGIONE SOCIALE 30/10/2012 MARCO GIANCARLO ROSSINI REP. 228 - Variazione partita	7,5	----	1,936	€ 2.619,60
		7,5	0	1,936	€ 2.619,60
5	82/2014 13/01/2014 NUOVO ALLIBRAMENTO - Variazione partita	----	----	----	----
		7,5	0	1,936	€ 2.619,60
6	1143/2014 31/03/2014 NOTA DI VARIAZIONE -INSERIMENTO NUOVO FABBRICATO IN MAPPA - Variazione partita	-2,0	----	-630	€ 576,26
		5,5	0	1,306	€ 3.195,86
	Situazione finale della partita	5,5	0	1,306	€ 3.195,86

Ufficio Tecnico del Catastro

- 3 DIC. 2015

Repubblica di San Marino

TRIBUNALE COMMISSARIALE

Cancelleria Civile

È comparso in quest'Ufficio il Perito Signor

Geor. Albino Leon

che nel consegnare la presente perizia la con-

ferma con suo giuramento a mia delegazione

San Marino 16. 12. 15

Il Perito



Repubblica di San Marino li 02 dicembre 2015

OGGETTO: Giudizio di stima di un immobile sede della filiale della Banca Agricola Commerciale, sito a Dogana P.zza M. Tini, in ditta BAC IBS S.p.A.

Catasto :Foglio 7 particella 210 di mq. 530,00

P.R.G. :Zona R2 04 Aree di ristrutturazione edilizia ed urbanistica a PP

Descrizione dell'immobile

L' immobile oggetto di stima composto di quattro piani fuori terra ed uno sottostante in gran parte interrato, è posto in prossimità del confine di Stato, con affaccio diretto sulla P.zza M. Tini, a ridosso della strada consolare Rimini-San Marino.

Il fabbricato ha subito una radicale ristrutturazione con ampliamento nei primi anni '90, con successiva ristrutturazione dell'intero piano primo sottostante nell'anno 2008, in concomitanza con la realizzazione del sottopasso di collegamento con il fabbricato posto nella parte opposta della superstrada sempre in ditta BAC-IBS S.p.A.

Il terreno su cui sorge il fabbricato ha una superficie di mq. 530,00 e data la S.U. realizzata presenta indici edificatori molto elevati pari a : Uf 3,00 e If 9,00.

La tipologia costruttiva è del tipo tradizionale e dato il periodo di costruzione non rispondente agli attuali parametri antisismici ed energetici, la copertura piana, raggiungibile attraverso il vano scala principale dotato di ascensore ospita un impianto fotovoltaico di circa 20 Kw.

Data la sua destinazione d'uso, il fabbricato presenta un grado di rifinitura decisamente sopra la media, con rivestimento delle parti murarie esterne con lastre di marmo botticino gli infissi sono in alluminio con vetri camera oscurati idonei a filtrare la luce solare.

Dal sopralluogo effettuato in loco, lo stabile si presenta in un buono stato di conservazione.

Composizione e finiture interne

Il piano primo sottostante di più recente ristrutturazione avente un'altezza interna di mt. 2,90 è adibito a Caveau, locali per le cassette di sicurezza, uffici, servizi igienici e locali accessori, presenta un grado di rifinitura sopra la media ed in linea con i piani superiori dotati di tutti gli impianti, compreso quello di videosorveglianza. Il piano terra, avente un'altezza interna di mt. 3,30, è composto per la quasi totalità da un unico grande ambiente destinato agli sportelli bancari aperti al pubblico, mentre i piani superiori, con altezza di mt. 3,00 sono adibiti ad uffici e sale riunioni, suddivisi mediante pareti attrezzate a vetri ed insonorizzate, con rivestimenti in legno.

Determinazione superficie convenzionale

• <u>piano 1° sottostante</u>		
- locali accessori, caveau e uffici	mq. 476,00x0,80 =	380,80mq
• <u>piano terra</u>		
- sportelli bancari e uffici	mq. 326,00x1,20 =	391,20mq
- terrazzi e portici	mq. 150,00x0,50 =	75,00mq
• <u>piano 1°</u>		
- uffici	mq. 360,00x1,00 =	360,00mq
• <u>piano 2°</u>		
- uffici	mq. 360,00x1,00 =	360,00mq
• <u>piano 3°</u>		
- uffici	mq. 360,00x1,00 =	360,00mq
• <u>copertura</u>		
-terrazzo	mq. 360,00x0,10 =	36,00mq
	totale superficie convenzionale	1.963,00mq
		=====

Conclusioni e valutazione complessiva

Alla luce di quanto sopra esposto, si procede ad una valutazione complessiva dell'intera proprietà; il valore unitario dell'immobile tiene conto dell'ubicazione, dell'esposizione e del grado di rifinitura a cui vengono applicati dei coefficienti di correzione che tengono conto del fattore sismico (c.s.), del fattore energetico (c.e), e della vetustà dell'immobile (c.v.), inoltre si è proceduto ad una valutazione sommaria dei mobili che arredano i vari piani. La valutazione complessiva così suddivisa risulta essere la seguente:

A) VALORE GLOBALE DELL'IMMOBILE

Mq. 1.963,00 x 3.500,00 €/mq x 0,90 c.s. x 0,94 c.e. x 0,85 c.v. = €. 4.940.000,00

B) VALORE DELL'ARREDO INTERNO AI VARI PIANI

costituito da uffici, sale riunioni, sale d'aspetto, sportelli bancari, archivi, caveau e cassette di sicurezza; in considerazione della vetustà si esprime una valutazione forfettaria prudenziale pari a €. 340.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

€. 5.280.000,00
=====

F.to il tecnico

Taddei geom. Gian Carlo



All.ti : - rilievo fotografico
- planimetrie catastali

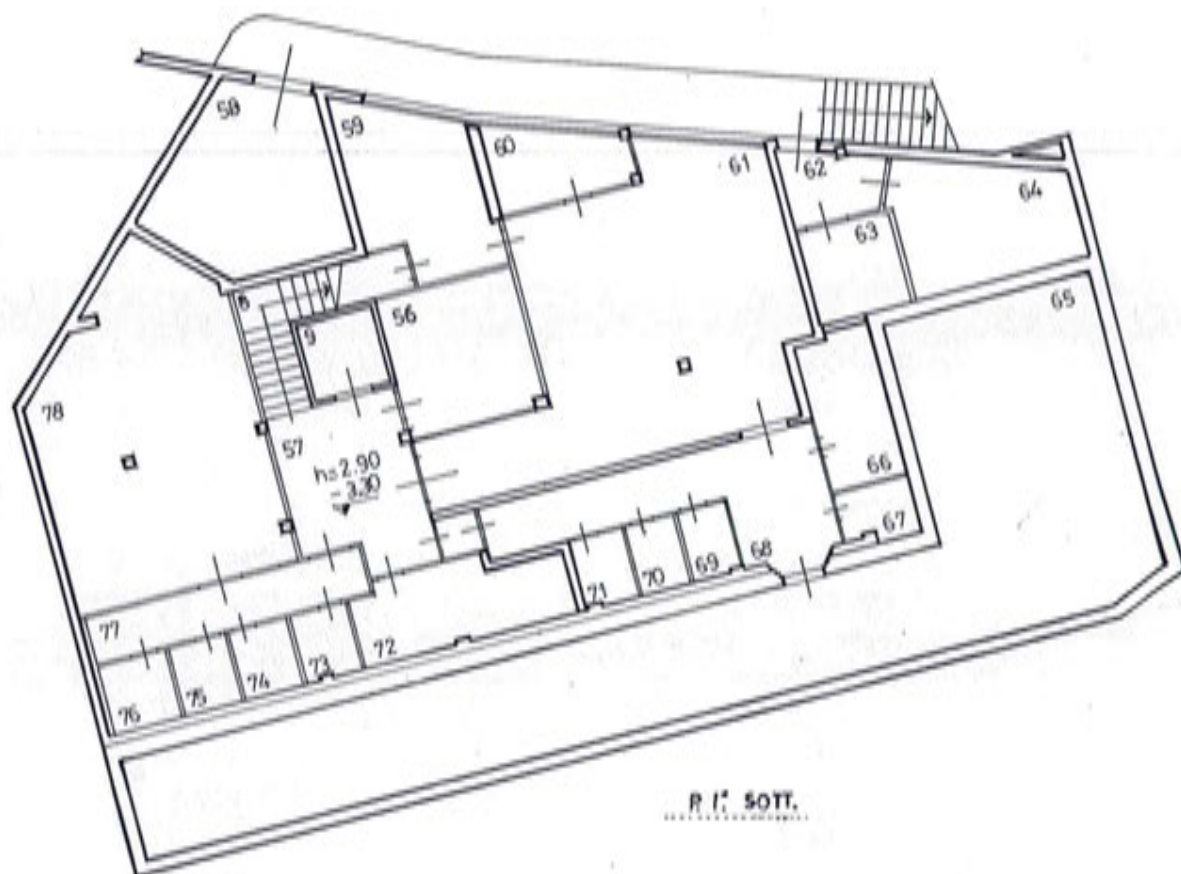


REPUBBLICA DI SAN MARINO

CATASTO FABBRICATI

in o località DOGANA Pozzo M. TINI N.

F.7 PART. 210



R 1° SOTT.

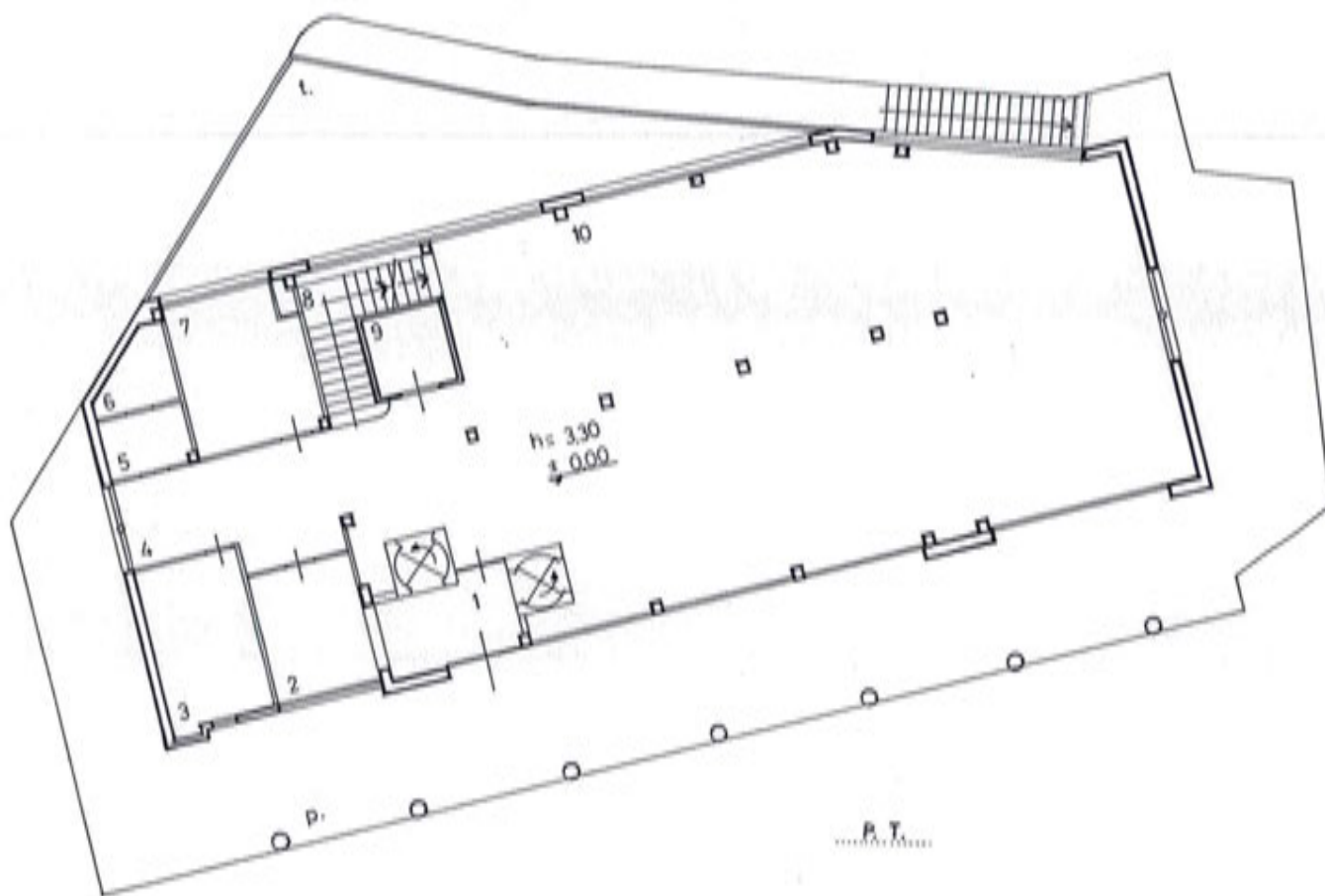
Scala 1 : 200

Il, ... 4 AGOSTO 1999
ING. MICCAGNOLI E AR.
UFFICIO TECNICO
ARCH. RENZO CECCONI
3

REPUBBLICA DI SAN MARINO

CATASTO FABBRICATI

ia e località DOGANA.....Pzzo. M. TINI.....N.....
...F. 7.....PART. 210.....



Scale 1 : 200

li, 4 AGOSTO 1998

GECCOLI RENZO

ARCHITETTO

IL TECNICO

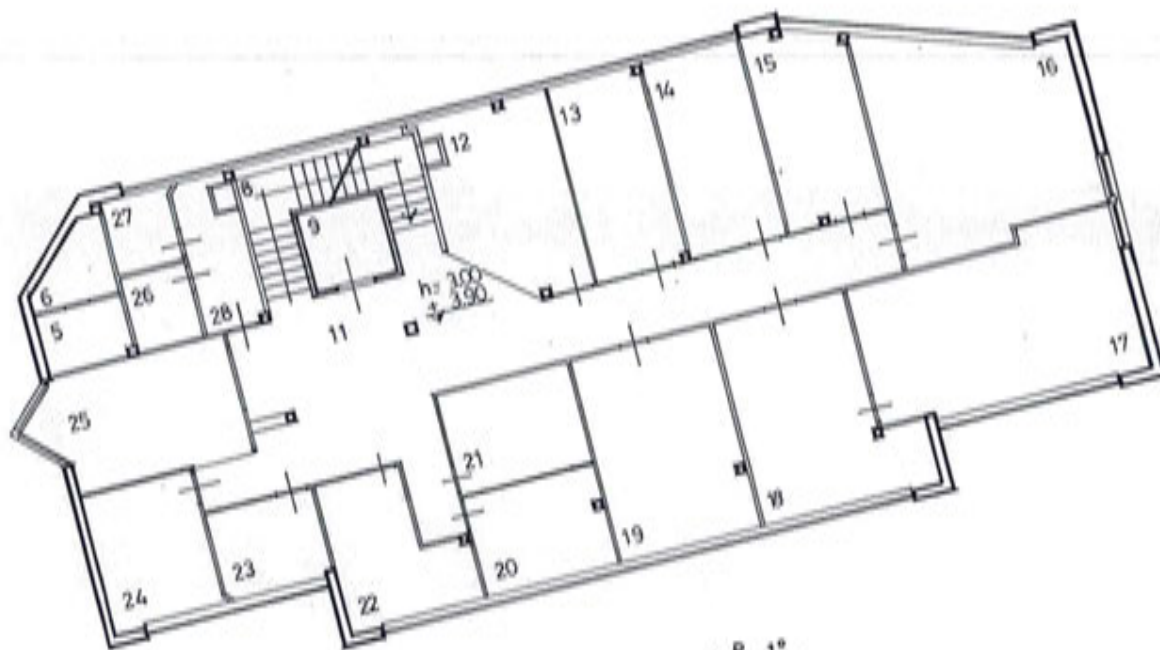
arch. RENZO GECCOLI

REPUBLICA

CATASTO FABBRICATI

la o località..... DOGANA PZZO. M. TINI..... N.....

...F.7..... PART. 210.....



P. 1°

li, 4 AGOSTO 1998

CECCOLI RENZO

IL TECNICO

arch. RENZO CECCOLI

Scale 1:200

ORGANISMO INGEGNERI E ARCHITETTI

REGOLAMENTO

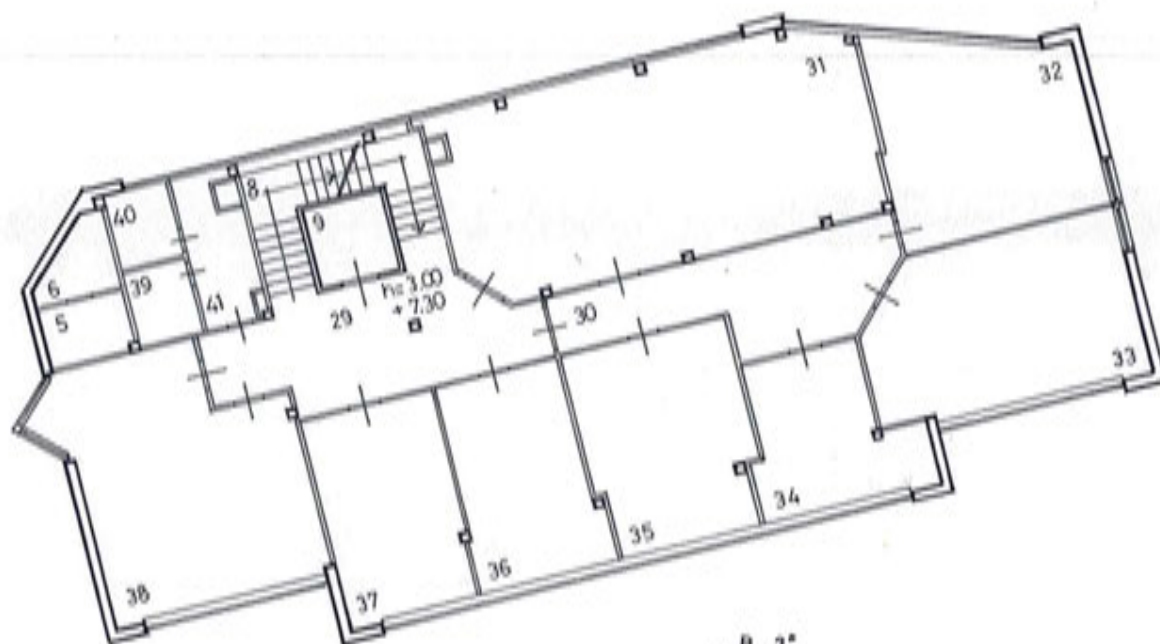
REPUBBLICA DI SAN MARINO

CATASTO FABBRICATI

a o località DOGANA P.zza M. TINI N.

F 7 PART. 219

Repubblica di San Marino
UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
17 NOV 2015
Imposta di bollo assolta in modo virtuale
e diritti catastali riscossi
Quietanza N° 23774 del 11/11/15



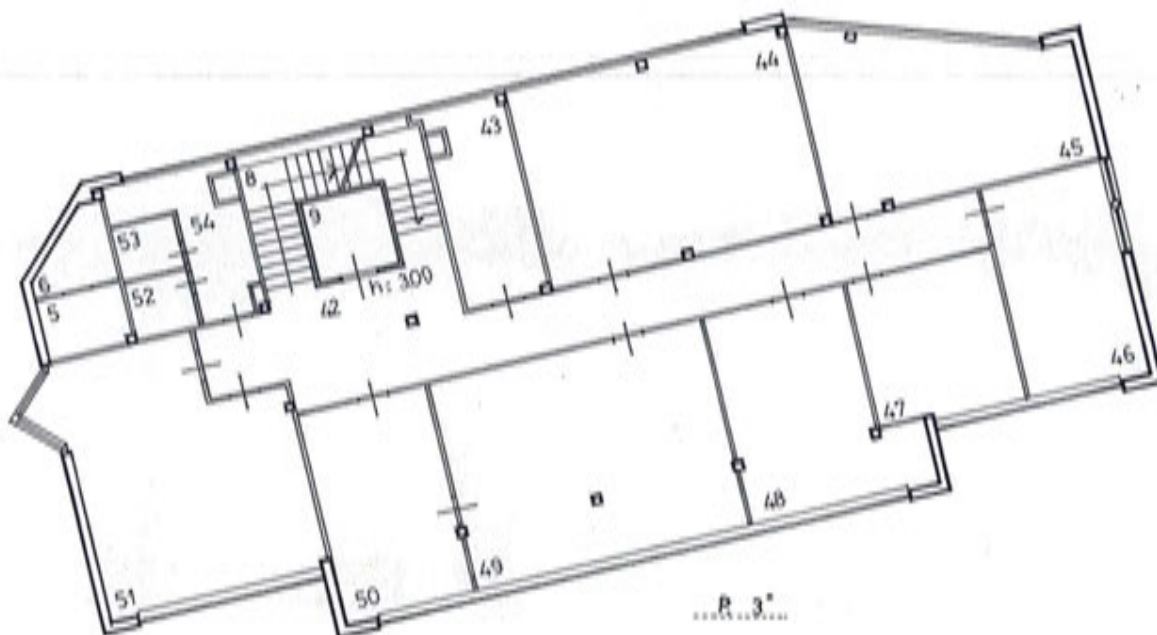
...P...2°...

Scale 1:200
Il 4 AGOSTO 1998
CECCOLI RENZO
ARCHITETTO
UFFICIO TECNICO
arch. RENZO CECCOLI
REPUBLICA DI SAN MARINO

CATASTO FABBRICATI

in o località DOGANA PZZO. M. TINI N.

F 7 PART 210



li, 4 AGOSTO 1998

CECCOLI RENZO

IL TECNICO

arch. RENZO CECCOLI

Scale 1:200



REPUBBLICA DI SAN MARINO

CATASTO FABBRICATI

Località DOGANA P.zza M.TINI N.

F.7 PART. 210

Repubblica di San Marino
UFFICIO TECNICO DEL CATASTO

17 NOV 2015

Imposta di bollo assolta in modo virtuale
e diritti catastali riscossi

Quietanza N° 23174 del 11/11/15



Li, 4 AGOSTO 2015
Scala 1:200
ORDINE INGEGNERI E ARCHITETTI
CECCOLI RENZO
ARCHITETTO
arch. RENZO CECCOLI







TRIBUNALE COMMISSARIALE

Conservatoria Civile

È comparso in quest'Ufficio il Perito Signor

Geom. Taddei Gian Carlo

il quale ha consegnato la presente perizia la con-

ferma con suo giuramento a mia detazione

il giorno Marino, 18.12.15

Il Perito

Taddei G.C.



Repubblica di San Marino	
Ufficio del Registro e Conservatoria	
Partecipato //	
18 DIC 2015	
Vol. <u>2015</u>	iv. <u>11750</u>
Imp. Registro € <u>144,00 //</u>	
Imp. Bollo € <u>60,00 //</u>	



Meda H. H.

REPUBBLICA DI SAN MARINO

PROPRIETA' BAC SpA

PERIZIA ESTIMATIVA
DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
PER IMMOBILE SITUATO IN
BORGO MAGGIORE - VIA XXVIII LUGLIO
CENTRO UFFICI TAVOLUCCI

DISTINTO IN CATASTO
AL FOGLIO N. 30 / PARTIC. N. 559 Sub2

Fiorentino, li 17/12/2015

dott. ing. Rodolfo Valli


*PERIZIA ESTIMATIVA
DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
PER IMMOBILE SITUATO IN
BORGO MAGGIORE - VIA XXVIII LUGLIO
CENTRO UFFICI TAVOLUCCI*

*DISTINTO IN CATASTO
AL FOGLIO N. 30 / PARTIC. N. 559 Sub2*

Facendo seguito all'incarico ricevuto dalla proprietà, il sottoscritto ing. Rodolfo Valli, iscritto all'Albo degli Ingegneri di San Marino al n. 66, nonché a quello della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 436 dal 1979, ha proceduto in data 16 dic. 2015 ad effettuare dei sopralluoghi in via XXVIII Luglio per esaminare l'immobile in questione, allo scopo di acquisire elementi di valutazione utili alla stima del più probabile valore di mercato del bene stesso.

*a) edificio sede filiale banca BAC in via XXVIII Luglio di Borgo Maggiore
(FOGLIO N. 30 / PARTIC. N. 559 sub2)*

a.1) ubicazione, consistenza

L'immobile di proprietà BAC SpA, sede di una delle filiali di BAC SpA, è al piano terra di un fabbricato del complesso "Centro Uffici" situato in località Tavolucci.

Si tratta di un complesso edilizio molto ben articolato, di recente costruzione, con architettura moderna, finiture di pregio esterne ed interne, impianti tecnologici efficienti e adeguati alle esigenze: si trova inoltre a lato della superstrada, dalla quale si accede agevolmente; sul retro agevoli accessi ai piani dei garages interrati e seminterrati, serviti da ascensori e rampe di scala interni.

Per posizione, funzione, importanza delle attività che vi hanno sede, ci si trova in quindi in una zona di notevole interesse e grande valore.

Gli edifici del comparto sono costruiti con strutture in conglomerato cementizio armato di moderna concezione.

Dall'esame delle planimetria catastali (*all. 1*) datate 18-11-2011 la consistenza immobiliare risulta la seguente:

- piano terra Cat.D4, Cl.U; (*istituto di credito*); tot. sup. mq 180,96;

n.b.: la superficie è calcolata dalle misure desunte dalle planimetrie, comprensive dei muri perimetrali.

a.2) caratteristiche della costruzione

La costruzione risulta rifinita internamente in ogni sua parte, completa di pavimenti di marmo pregiato levigato ed in ottime condizioni, impianti tecnici di climatizzazione estiva-invernale, sistemi di allarme, ingresso di sicurezza, infissi blindati, servizi igienici, controsoffitti, intonaci e pitture.

n.b.: la planimetria catastale risulta aggiornata e lo stato dei luoghi corrisponde alla stessa.

La proprietà si trova in un comparto-contesto edilizio di elevato valore commerciale, ed è sede di attività bancaria con più "sportelli", uffici, servizi;

di facile accesso, grande visibilità, con parcheggi anche a livello ma anche con ampi spazi di pertinenza adibiti a percorsi pedonali coperti-protetti. (v. all. 2)

a.3) valore del fabbricato

In ragione della tipologia edilizia, delle caratteristiche qualitative, della destinazione d'uso della costruzione e dei valori medi di mercato per la zona, si considera il seguente valore-base:

a) $V_{01} = 3.000 \text{ €/mq}$ per superficie piano terra;

(rif.: *Tecnocasa-San Marino Fixing del luglio 2014, Zona1-Borgo-nuovo-con maggiorazione del 20%*)

I PREZZI DEGLI IMMOBILI A SAN MARINO. COMPARAZIONE CON IL CIRCONDARIO			
Suddivisione Zone		Nuovo	Usato
Zona 1	Serravalle, Dogana, Domagnano, Borgo Maggiore, Città	2.500 euro/mq	2.000-2.100 euro/mq
Zona 2	Gualdicciolo	2.100 euro/mq	1.700 euro/mq
Zona 3	Faetano, Montegiardino	2.000 euro/mq	1.600 euro/mq
Zona 4	Chiesanuova	1.750 euro/mq	1.400 euro/mq
Rimini (centro/mare)	Categoria: Signorile	3.300 euro/mq	2.100 euro/mq
	Categoria: Medio	3.000 euro/mq	1.600 euro/mq
	Categoria: Economico	2.800 euro/mq	1.300 euro/mq
Riccione (centro/mare)	Categoria: Signorile	5.000 euro/mq	3.900 euro/mq
	Categoria: Medio	4.000 euro/mq	3.000 euro/mq
	Categoria: Economico	3.000 euro/mq	2.500 euro/mq
Fonte: Tecnocasa (rielaborazione San Marino Fixing)			

Considerando la consistenza indicata al punto a.1) precedente, il valore unitario di cui al punto a.3) ed i coefficienti correttivi sotto tabulati, si ricava il valore di stima del fabbricato:

via XXVIII Luglio		valore-base (€/mq)				vetustà coeff.	manut. coeff.	contesto coeff.	finiture arredi impianti coeff.	
f. 30	p. 559	3000			valori					coeff. glob.
sub 2	cat.D4 cl. U	p.t.	mq	180,96	€ 874.036,80	1	1	1,3	1,25	1,625
		(misure da planimetria)	somma mq	180,96	€ 882.180					
			rif. val/mq	€ 4.875	€ 882.180	Valore di calcolo				

Risulta quindi attendibile, in arrotondamento, un valore della proprietà immobiliare pari a **880.000 €**.

Per quanto sopra esposto, il valore più probabile di mercato della proprietà situata in via XXVIII Luglio viene stimato pari a **€. 880.000** (ottocento.ottanta.mila.euro).

Il sottoscritto ingegnere Rodolfo Valli assevera, conferma e sottoscrive la relazione peritale di cui sopra.

In fede.

Fiorentino, li 17/12/2015

dott. ing. Rodolfo Valli



visura 1-tavolucci



Ricerca per foglio e particella

Foglio: 30
 Particella: 559
 Subalterno: 0

INTESTATARI

Partita	Intestatario
16769	SERVERUTI GIULIANO
16172	S.P.A. SMO COSTRUZIONI GENERALI
115	S.P.A. BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO SAMMARINESE
9100	S.P.A. LEASING SAMMARINESE BREV. L.S. S.P.A.
14265	S.P.A. GEST. IN



Ricerca per foglio e particella

Ha. a. Ca.
 0 70 20

CATASTO FABBRICATI

Partita	Pattocchia	Via, Strada o Piazza	Foglio	Num.	Sub.	Classamento		Consistenza			Rendita catastale	Accessori comuni
						Cat.	Classe	Va.	me.	mq.		
115	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	1	A6	8	10.0	0.0	0.0	136.86	
115	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	2	D4	U	0.0	0.0	0.0	302.4	
115	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	3	A6	8	11.5	0.0	0.0	157.39	
115	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	4	C1	11	0.0	0.0	147.0	151.04	
14265	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	5	C1	11	0.0	0.0	86.0	88.83	
14265	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	6	C1	11	0.0	0.0	91.0	93.99	
115	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	7	C1	11	0.0	0.0	97.0	100.19	
115	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	8	C1	11	0.0	0.0	132.0	136.34	
115	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	9	C1	11	0.0	0.0	249.0	257.19	
13571	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	10	D4	U	0.0	0.0	0.0	275.4	
5023	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	11	C1	11	0.0	0.0	87.0	89.86	
115	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	12	C1	11	0.0	0.0	81.0	83.66	
115	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	13	C1	11	0.0	0.0	130.0	134.20	
115	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	14	C1	11	0.0	0.0	157.0	161.51	
10320	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	15	C1	11	0.0	0.0	56.0	57.84	
10528	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	16	A6	8	2.0	0.0	0.0	27.37	
10328	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	17	A6	8	2.0	0.0	0.0	27.37	
10328	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	18	A6	8	2.5	0.0	0.0	34.22	
5023	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	19	C1	11	0.0	0.0	96.0	99.16	
115	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	20	A6	8	1.5	0.0	0.0	20.53	
115	2	VIA VERTOTTO LUGLIO	30	559	21	C1	11	0.0	0.0	67.0	69.2	



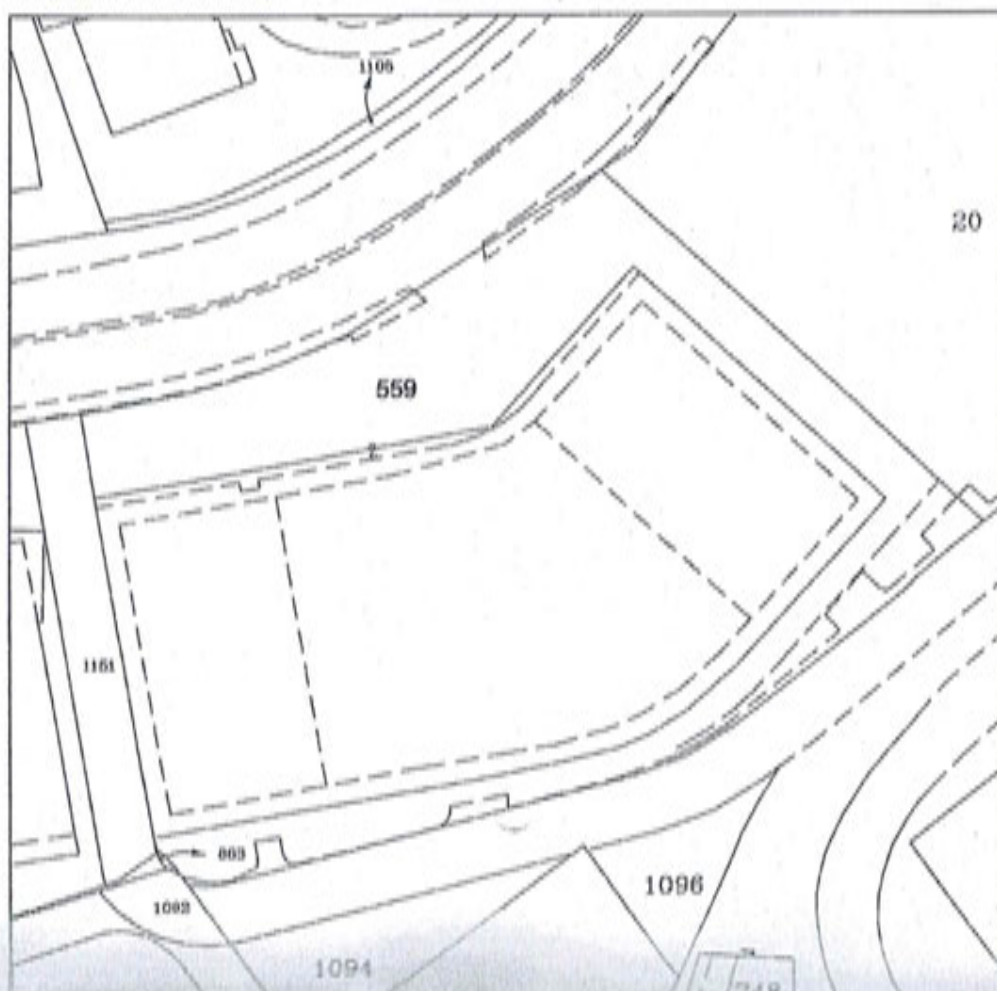
REPUBBLICA DI SAN MARINO

CATASTO FABBRICATI

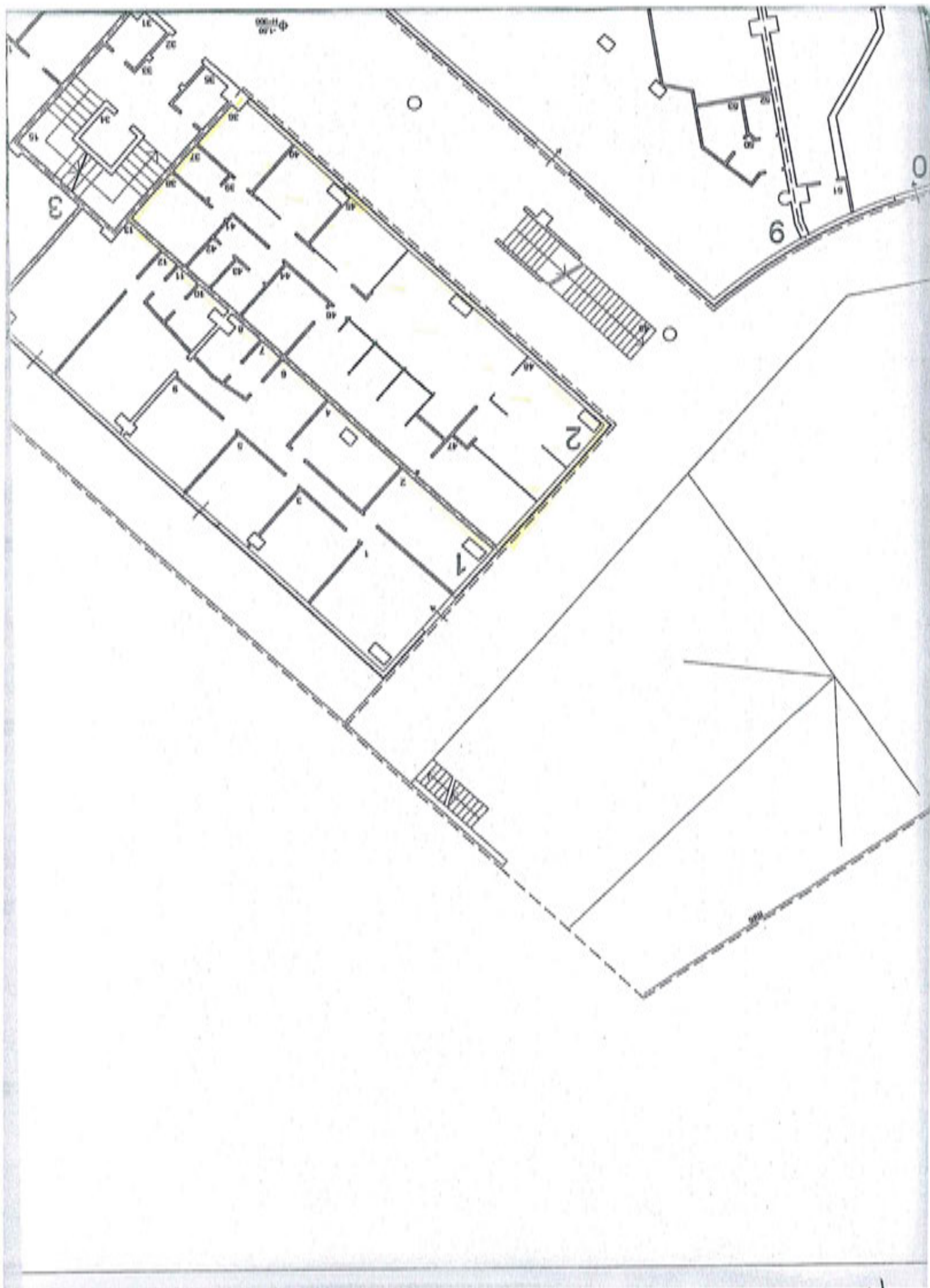
Foglio	Via o località	n. 212
30	via Ventotto Luglio	n. 212
Particella	via	n. 212
559	via	n. 212
Data	Teorico	
18-11-2011	Ing. Marino Casagrande	
Bozza N.	Timbro o firma	
641A		

Repubblica di San Marino
UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
17 DIC 2015
Imposta di bollo assolta in tutto virtuale
e diritti catastali riscossi
Quintanza n° 23711 del 17/12/15

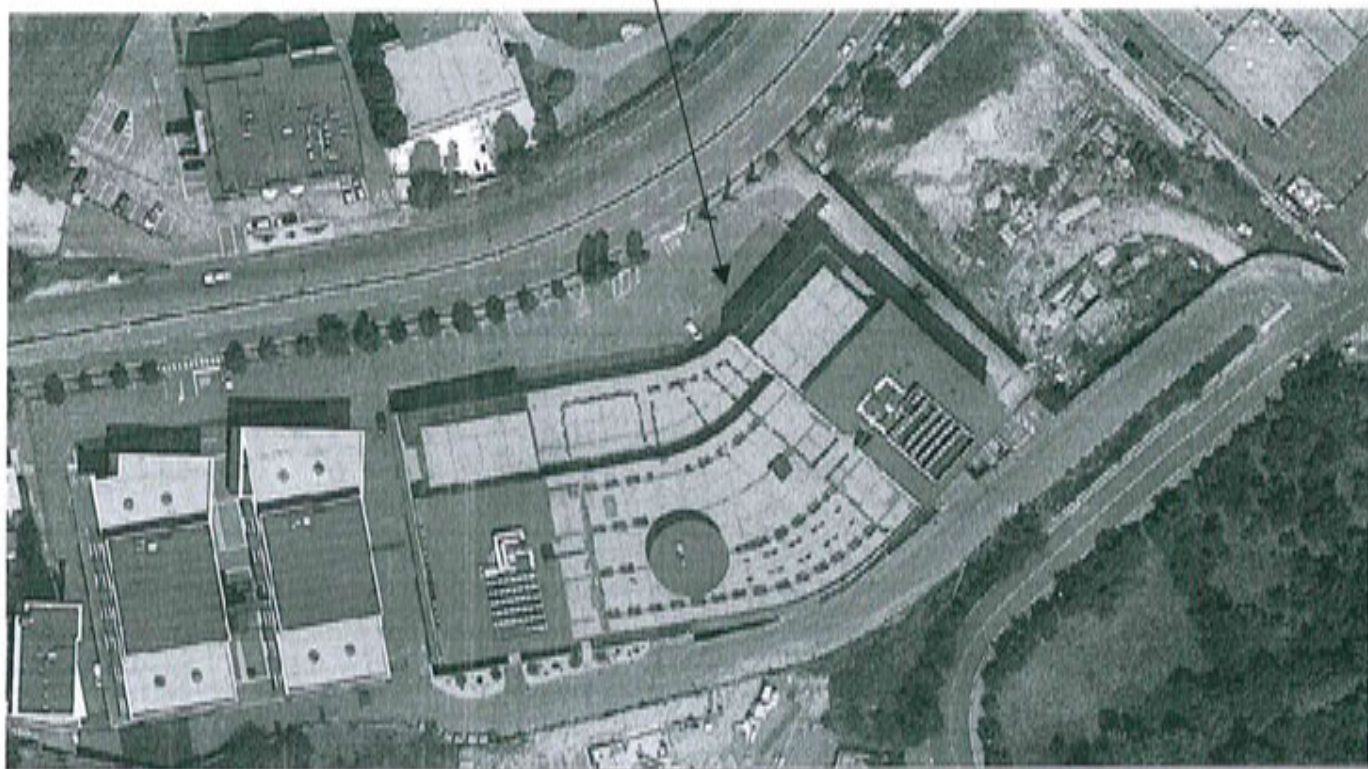
PLANIMETRIA SCALA 1:1000



ALL. 4)



Sede Filiale BAC



San Marino – centro uffici Tavolucci – via XXVIII luglio



centro uffici Tavolucci – sede Filiale BAC

TRIBUNALE COMMISSARIALE
Cancelleria Civile

È comparso in quest'Ufficio il Perito Signor

Ing. Rodolfo Jelli

che ha consegnato la presente perizia la con-
ferma con suo giuramento a mia delazione

San Marino, 18.12.15

Il Perito

R. Jelli



Repubblica di San Marino li 17 dicembre 2015

OGGETTO: Giudizio di stima di una porzione d'immobile facente parte del complesso denominato "WORD TRADE CENTER SAN MARINO" sede della filiale della Banca Agricola Commerciale, sito a Dogana via C. dei Sessanta,99 in ditta BAC - IBS S.p.A.

Catasto :Foglio 2 particella 35 di mq. 8.450,00 Sub 1

P.R.G. :Perimetro di intervento a progetto unitario con i territori confinanti

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è composto da due corpi di fabbrica distinti, di nove piani sopra il livello piazza tre sotto il livello piazza ed uno interrato adibito a box auto, uniti fra loro da un parcheggio coperto multipiano il cui ultimo livello costituisce la piazza comune. Il fabbricato realizzato nei primi anni 2000 su progetto dell'architetto Norman Foster, a ridosso del confine di Stato, è direttamente collegato alla strada consolare Rimini-San Marino, inoltre la recente realizzazione di una nuova bretella stradale consente un veloce collegamento con la zona industriale di Galazzano.

La tipologia costruttiva è di tipo innovativo, per assecondare l'architettura del fabbricato, con impiego di calcestruzzi e acciai altamente performanti, impiego di rivestimenti in alluminio e grandi vetrate provviste di frangisole, che conferiscono una grande luminosità agli ambienti limitando l'eccessivo riscaldamento solare soprattutto verso il lato sud a cui il complesso è prevalentemente orientato. Si sottolinea inoltre il fatto che il complesso ad uso esclusivamente terziario fruisce di una rete di collegamento network globale verso gli altri World Trade Center sparsi in oltre 100 paesi di tutto il mondo.

Dato il periodo di costruzione il fabbricato non risponde agli attuali parametri energetici, mentre lo stato di manutenzione risulta buono.

Composizione e finiture interne

L'unità immobiliare oggetto di stima, di complessivi mq. 130,00 c.a. è posta al piano piazza, con ingresso diretto dalla stessa, ha un'altezza interna lorda di mt. 3,35, è dotata di tutti gli impianti, compreso quelli di sicurezza tipici di una banca, gode di finiture all'altezza della sua funzione e del prestigio dell'immobile stesso.

Conclusioni e valutazione complessiva

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione dell'esposizione, dell'accessibilità e al fatto che l'U.I. oltre alla superficie in proprietà individuale gode di notevoli spazi comuni, quali parcheggi coperti e scoperti ed alla già citata piazza che costituisce luogo di incontro e relazione, che costituiscono un valore aggiunto dell'immobile, si esprime la seguente valutazione;

A) VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Mq. 130,00x3.500,00€/mq x 1,20c.d.x1,20c.f.x1,10c.ax1,10c.e.x0,92c.v. = € 729.000,00

B) VALORE DELL'ARREDO INTERNO

costituito da uffici, sala d'aspetto e sportelli bancari = € 65.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

€ 794.000,00

F.to il tecnico

Taddei geom. Gian Carlo



All.ti : - rilievo fotografico
- planimetrie catastali

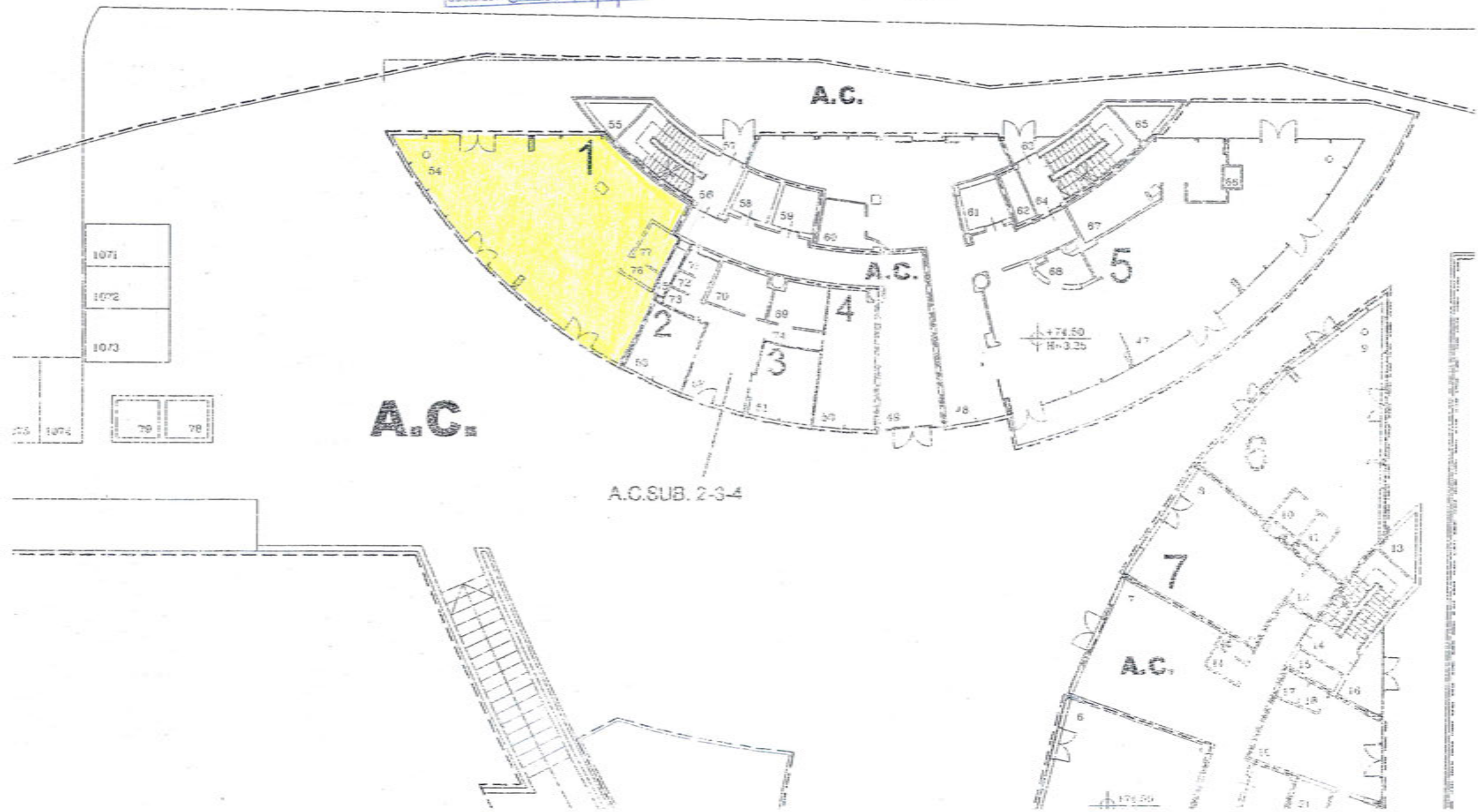
Repubblica di San Marino
UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
17 DIC 2015
Imposta di bollo assolta in modo virtuale
e diritti catastali riscossi
Quotanza N° 23720 del 17/12/15



REPUBBLICA DI SAN MARINO
UFFICIO TECNICO DEL CATASTO

Via e località: Dogana, via Consiglio dei Sessanta N° 99
Foglio 2 Particella 35-630

Sch







TRIBUNALE COMMISSARIALE
Cancelleria Civile

È comparso in quest'Ufficio il Perito Signor

Giovanni Todde' Gioia Carlo

che nel consegnare la presente perizia la con-

ferma con suo giuramento a mia delazione

San Marino, 18.12.15

il Perito

[Signature]



Repubblica di San Marino	
Ufficio del Registro e Conservatoria	
Peritrate 3	
18 DIC 2015	
Vol. <u>2015</u>	<u>117521</u>
Imp. Registro € <u>145,00 H</u>	
Imp. Bollo € <u>60,00 H</u>	



Nicola Neri