



BILANCIO 2022

FINANCIAL
STATEMENT

Banca di San Marino S.p.A.

Sede Sociale in Faetano – Strada della Croce, 39 - Repubblica di San Marino
Giuridicamente riconosciuta il 14/03/2001
Iscritta al n. 2430 del Registro delle Società



BILANCIO 2022

FINANCIAL
STATEMENT



LE FILIALI	6
CARICHE SOCIALI	9
RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	11
SCHEMI DI BILANCIO	73
NOTA INTEGRATIVA	81
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE	159
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE	169
FINANCIAL STATEMENT 2022	175
ALLEGATO AL BILANCIO 2022	347



FILIALI

SEDE	INDIRIZZO	TELEFONO	FAX	MAIL
FAETANO				
(Direzione Generale)	Strada della Croce, 39	0549 873490	0549 873495	faetano@bsm.sm
Centralino		0549 873411	0549 873401	info@bsm.sm
Segreteria Generale		0549 873400	0549 873401	segreteria@bsm.sm
CITTÀ	Via G. Giacomini, 128	0549 873510	0549 873515	città@bsm.sm
DOGANA	Via 3 Settembre, 252	0549 873520	0549 873525	dogana@bsm.sm
DOMAGNANO	Via XXV marzo, 4	0549 873530	0549 873535	domagnano@bsm.sm
BORGO MAGGIORE	Via O. Scarito, 68	0549 873550	0549 873555	borgo@bsm.sm
GUALDICCIOLO	Via F. da Montebello, 22	0549 873600	0549 873605	gualdicciolo@bsm.sm
MURATA	Via del Serrone, 67/B	0549 873630	0549 873635	murata@bsm.sm
CAILUNGO	Via Scialoja, 4	0549 873660	0549 873665	cailungo@bsm.sm

ORGANI AMMINISTRATIVI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

31 DICEMBRE 2022

Presidente

Francesca Mularoni

Vice Presidente

Alessandra Pesaresi

Consiglieri

Raffaele Bruni

Jessica Gasperoni

Elisa Zafferani

COLLEGIO SINDACALE

31 DICEMBRE 2022

Presidente

Alessandro Geri

Membri

Luca Marcucci

Andrea Righetti

DIREZIONE GENERALE

31 DICEMBRE 2022

Direttore Generale

Aldo Calvani¹

Vice Direttore Generale

Sandra Stacchini²

¹ Nominato in sostituzione del Dott. Luigi Scola in data 7 settembre 2022

² Nominata dal 6 luglio 2022



BILANCIO 2022



RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SALUTO DEL PRESIDENTE

Signori soci,

giungiamo al termine del mandato assunto nel luglio 2020, nell'ambito del quale veniva affidato al Consiglio il compito di rafforzare la presenza di Banca di San Marino, riaffermandone l'identità nella ricorrenza del suo centenario.

Riconsegniamo la Banca con un aumentato carattere di resilienza, rafforzata nella struttura patrimoniale e nella redditività, pur avendo attraversato un triennio oltremodo tumultuoso: dalle crisi pandemiche a quelle finanziarie, uno stato inflattivo senza precedenti nell'ultimo trentennio, guerre nel vecchio continente e crisi energetiche e di banche americane riverberate nel contesto europeo, il tutto con anche due avvicendamenti nel management.

Studiare la Banca per comprendere le ragioni delle importanti e perduranti perdite del passato, segmentare il conto economico ricercando recuperi di marginalità incidendo sui costi e prestando la massima attenzione al pricing per i ricavi; incrementare le aree di business per aumentare la redditività; riorganizzare le Reti distributive, sono azioni che hanno affermato e consolidato l'equilibrio reddituale. Alla stringente azione tesa al contenimento del cost/income, ne è conseguita una cura dei flussi informativi interni ed esterni tesa ad ordinare processi e procedure necessarie per la corretta rilevazione dei rischi, per gestire le relazioni con ogni controparte in modo proattivo.

Al riequilibrio reddituale, conseguito nel triennio, misurato dal: margine operativo lordo +350%, dal cost-income ridotto di 655 bps, dal rapporto margini di interesse/margine di intermediazione +872 bps a/a, la Banca ha saputo avviare un significativo monitoraggio sulla capital allocation, efficientando gli assorbimenti patrimoniali conseguenti alle scelte operative. I risultati affermano l'equilibrio patrimoniale, - è superata la soglia dei livelli regolamentari superando l'11,00% - sostenuto dalla ridefinizione della struttura esecutiva in cui la gestione del capitale umano e quello monetario, sono state elevate ad unità strategica.

Il riequilibrio patrimoniale raggiunto nel 2022 è stato altresì sostenuto da accantonamenti sul rischio di credito - oltre agli altri necessari a fronteggiare i rischi operativi per una sana e prudente gestione - che nel triennio hanno superato i 21 milioni di euro, risorse sottratte al risultato di esercizio ma ciò ha comunque consentito la seconda chiusura consecutiva di bilancio in utile.

La tensione verso il mantenimento dell'equilibrio reddituale, confermata in questi primi mesi dell'anno con una crescita significativa del margine di interesse, rivela il lavoro capillare verso imprese e famiglie sia sul lato impieghi sia sul lato raccolta, unitamente all'obiettivo di adeguatezza patrimoniale e rispetto dei parametri di vigilanza, assicurato nel periodo corrente dai fondi patrimoniali utili a stabilizzare la chiusura del 2023, sono obiettivi che continueranno nel futuro a caratterizzare la continuità della Banca per lo storico stock di non performing loans manifestatosi inaspettatamente nel biennio 2014/2016. Sono attese, nel prossimo periodo, operazioni sistemiche straordinarie come il conferimento al veicolo di sistema ed il recepimento di parte dell'acquis comunitario, circostanze che richiederanno un adeguamento necessario dei mezzi propri e renderanno significativamente impegnativo il percorso che attende la Banca verso uno "sviluppo sostenibile" inteso come relazione virtuosa fra equilibrio economico ed equilibrio finanziario. In altri termini, fermo restando che i risultati ad oggi in discussione anticipano una evidente creazione di valore della Banca, le aspettative degli azionisti potranno trovare piena soddisfazione quando il patrimonio della Banca avrà raggiunto un livello tale da potersi ritenere coerente con i rischi connessi alla complessiva attività bancaria, palesando margini di autonomia tali da preservarne la stabilità nel lungo periodo

La crescente integrazione nei mercati europei, anche per via normativa, ha già iniziato a produrre modificazioni nella configurazione strutturale e organizzativa degli assetti interni della Banca, ed emerge l'esigenza pressante di

rafforzarsi innanzi all'aumento della concorrenza nel mercato europeo affinché si generino più ampi benefici per risparmiatori e investitori, in termini di qualità e costi dei prodotti e dei servizi offerti.

Oggi, tutti noi uomini e donne di questo tempo, abbiamo un'assoluta necessità di cambiare e rinnovare i parametri dell'economia così da imprimere in essa la dimensione dell'umano. Ciononostante, per gli intermediari si prospetta un aumento della complessità operativa, dovuta sia agli sviluppi del mercato sia alle innovazioni normative che assecondano ed orientano tali sviluppi. Occorre migliorare i livelli di efficienza in ottica strategica dell'impresa, ma resta fondamentale che gli intermediari rispettino, oltre che la forma, anche lo "spirito" delle regole. Un valido contributo potrà derivare dalle linee guida e dai codici di condotta elaborati dall'Associazione Bancaria Sammarinese in stringente accordo all'attività delle Autorità di Vigilanza, che si conferma sempre più orientata a verificare l'osservanza sostanziale, oltre che formale, della legge e delle regole a tutela degli investitori.

È su questo valore che si basa la reputazione e, in ultima analisi, la stabilità della Banca; è su di esso che occorre agire, al più presto, per rafforzare quel rapporto di fiducia con la clientela che il ricorso di eventi storici potrebbe aver incrinato, per essere banca di-in-per San Marino.

La sfida si fa sempre più severa in un mercato tecnologicamente evoluto e ormai fortemente integrato sul piano internazionale che apre, anche per noi sammarinesi, il forte tentativo di cedere alla logica dell'algoritmo. Il Bilancio dimostra come BSM sia sfuggita dalla tentazione di credere che decisioni sui risparmi, investimenti e valutazioni prospettiche, possano essere il frutto sequenziale di istruzioni o passi che definiscono le operazioni da eseguire sui dati per ottenere i risultati. Gli impieghi, le gestioni, la raccolta sono in costante crescita ed i risultati prossimi daranno conto di come BSM abbia preso una direzione più confacente alle reali necessità dell'uomo che nasce da un dialogo reale, da persona a persona, dove la professionalità e l'efficienza si sposano con l'umanità, l'empatia, il tentativo di comprendere l'altro in quel che realmente ha bisogno.

Un'esigenza questa che è avvertita in maniera forte dallo stesso mondo economico e che Banca di San Marino nel suo business deve includere, sostenere ed alimentare, partendo dai ragazzi. Accompagnarli nello studio, nella necessità di acquisire competenze, nel sostenere i loro desideri finalizzati al raggiungimento di obiettivi sfidanti è un compito che per il ruolo socio-economico Banca di San Marino non tralasciare nel piano di sviluppo pluriennale.

I grandi eventi della storia hanno fatto irruzione nelle microstorie delle nostre vite individuali, siamo in una nuova età dei rischi dove emerge una rinnovata e forte domanda di prospettive di benessere fondate sull'attesa del meglio, giusto, equo. La speranza non è un sentimento uguale e contrapposto alla disperazione, la speranza è vera quando è una esperienza e di esperienze generative di futuro ce ne sono tante ma di Banche proiettate ancora poche:

BSM futuro da una vita.

Il Presidente

Francesca Mularoni

LO SCENARIO MACROECONOMICO³

La lotta globale contro l'inflazione, l'escalation militare russa in Ucraina e la recrudescenza della pandemia da COVID-19 in Cina hanno determinato una decelerazione dell'economia mondiale nel corso del 2022 ed è prevedibile che i primi due fattori continueranno a influenzarne negativamente le dinamiche anche nel corrente anno.

La crescita globale, secondo gli analisti del Fondo Monetario Internazionale, è stata stimata al 3,4% nel 2022 e dovrebbe scendere al 2,9% nel 2023 per poi aumentare al 3,1% nell'anno successivo, come può evincersi dalla Tabella desunta dal World Economic Outlook del gennaio 2023, ma mantenendosi comunque al di sotto della media annuale storica 2000-2019 del 3,8%.

Table 1. Overview of the World Economic Outlook Projections
(Percent change, unless noted otherwise)

	Year over Year						Q4 over Q4 2/		
	2021	Estimate	Projections		Difference from October 2022 WEO Projections 1/		2022	Projections	
		2022	2023	2024	2023	2024		2023	2024
World Output	6.2	3.4	2.9	3.1	0.2	-0.1	1.9	3.2	3.0
Advanced Economies	5.4	2.7	1.2	1.4	0.1	-0.2	1.3	1.1	1.6
United States	5.9	2.0	1.4	1.0	0.4	-0.2	0.7	1.0	1.3
Euro Area	5.3	3.5	0.7	1.6	0.2	-0.2	1.9	0.5	2.1
Germany	2.6	1.9	0.1	1.4	0.4	-0.1	1.4	0.0	2.3
France	6.8	2.6	0.7	1.6	0.0	0.0	0.5	0.9	1.8
Italy	6.7	3.9	0.6	0.9	0.8	-0.4	2.1	0.1	1.0
Spain	5.5	5.2	1.1	2.4	-0.1	-0.2	2.1	1.3	2.8
Japan	2.1	1.4	1.8	0.9	0.2	-0.4	1.7	1.0	1.0
United Kingdom	7.6	4.1	-0.6	0.9	-0.9	0.3	0.4	-0.5	1.8
Canada	5.0	3.5	1.5	1.5	0.0	-0.1	2.3	1.2	1.9
Other Advanced Economies 3/	5.3	2.8	2.0	2.4	-0.3	-0.2	1.4	2.1	2.2
Emerging Market and Developing Economies	6.7	3.9	4.0	4.2	0.3	-0.1	2.5	5.0	4.1
Emerging and Developing Asia	7.4	4.3	5.3	5.2	0.4	0.0	3.4	6.2	4.9
China	8.4	3.0	5.2	4.5	0.8	0.0	2.9	5.9	4.1
India 4/	8.7	6.8	6.1	6.8	0.0	0.0	4.3	7.0	7.1
Emerging and Developing Europe	6.9	0.7	1.5	2.6	0.9	0.1	-2.0	3.5	2.8
Russia	4.7	-2.2	0.3	2.1	2.6	0.6	-4.1	1.0	2.0
Latin America and the Caribbean	7.0	3.9	1.8	2.1	0.1	-0.3	2.6	1.9	1.9
Brazil	5.0	3.1	1.2	1.5	0.2	-0.4	2.8	0.8	2.2
Mexico	4.7	3.1	1.7	1.6	0.5	-0.2	3.7	1.1	1.9
Middle East and Central Asia	4.5	5.3	3.2	3.7	-0.4	0.2	...	...	...
Saudi Arabia	3.2	8.7	2.6	3.4	-1.1	0.5	4.6	2.7	3.5
Sub-Saharan Africa	4.7	3.8	3.8	4.1	0.1	0.0	...	...	...
Nigeria	3.6	3.0	3.2	2.9	0.2	0.0	2.6	3.1	2.9
South Africa	4.9	2.6	1.2	1.3	0.1	0.0	3.0	0.5	1.8
Memorandum									
World Growth Based on Market Exchange Rates	6.0	3.1	2.4	2.5	0.3	-0.1	1.7	2.5	2.5
European Union	5.5	3.7	0.7	1.8	0.0	-0.3	1.8	1.2	2.0
ASEAN-5 5/	3.8	5.2	4.3	4.7	-0.2	-0.2	3.7	5.7	4.0
Middle East and North Africa	4.1	5.4	3.2	3.5	-0.4	0.2	...	...	...
Emerging Market and Middle-Income Economies	7.0	3.8	4.0	4.1	0.4	0.0	2.5	5.0	4.1
Low-Income Developing Countries	4.1	4.9	4.9	5.6	0.0	0.1	...	...	...
World Trade Volume (goods and services) 6/	10.4	5.4	2.4	3.4	-0.1	-0.3	...	...	...
Advanced Economies	9.4	6.6	2.3	2.7	0.0	-0.4	...	...	...
Emerging Market and Developing Economies	12.1	3.4	2.6	4.6	-0.3	0.0	...	...	...
Commodity Prices									
Oil 7/	65.8	39.8	-16.2	-7.1	-3.3	-0.9	11.2	-9.8	-5.9
Nonfuel (average based on world commodity import weights)	26.4	7.0	-6.3	-0.4	-0.1	0.3	-2.0	1.4	-0.2
World Consumer Prices 8/	4.7	8.8	6.6	4.3	0.1	0.2	9.2	5.0	3.5
Advanced Economies 9/	3.1	7.3	4.6	2.6	0.2	0.2	7.8	3.1	2.3
Emerging Market and Developing Economies 8/	5.9	9.9	8.1	5.5	0.0	0.2	10.4	6.6	4.5

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during October 26, 2022–November 23, 2022. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = World Economic Outlook.

1/ Difference based on rounded figures for the current and October 2022 WEO forecasts. Countries whose forecasts have been updated relative to October 2022 WEO forecasts account for approximately 90 percent of world GDP measured at purchasing-power-parity weights.

2/ For World Output (Emerging Market and Developing Economies), the quarterly estimates and projections account for approximately 90 percent (80 percent) of annual world (emerging market and developing economies) output at purchasing-power-parity weights.

3/ Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.

4/ For India, data and projections are presented on a fiscal year basis, with FY 2022/23 (starting in April 2022) shown in the 2022 column. India's growth projections are 5.4 percent in 2023 and 6.8 percent in 2024 based on calendar year.

5/ Indonesia, Malaysia, Philippines, Singapore, Thailand.

6/ Simple average of growth rates for export and import volumes (goods and services).

7/ Simple average of prices of UK Brent, Dubai Fateh, and West Texas intermediate crude oil. The average assumed price of oil in US dollars a barrel, based on futures markets (as of November 29, 2022) is \$81.13 in 2023 and \$75.36 in 2024.

8/ Excludes Venezuela.

9/ The inflation rate for the euro area is 5.7% in 2023 and 3.3% in 2024, that for Japan is 2.5% in 2023 and 2.0% in 2024, and that for the United States is 4.0% in 2023 and 2.2% in 2024.

³ Relazione sugli Scenari Macroeconomici elaborata da Associazione Bancaria Sammarinese – marzo 2023

Per le economie avanzate la crescita dovrebbe diminuire di un punto e mezzo percentuale dal 2022 al 2023, passando dal 2,7% al 1,2%, per poi risalire all'1,4% nel 2024. In particolare:

- negli Stati Uniti la crescita dovrebbe progressivamente ridursi dal 2,0% del 2022, rispettivamente, all'1,4% nel 2023 e all'1,0% nel 2024. Rispetto alle previsioni di ottobre, si osservano un rialzo di 0,4 punti percentuali della crescita annua nel 2023, che riflette gli effetti di trascinamento della resilienza della domanda interna nel 2022, ed un ribasso di 0,2 punti percentuali di quella dell'anno successivo, da imputarsi al rapido rialzo dei tassi deciso della Federal Reserve;
- nell'area Euro la crescita, stimata al 3,5% per il 2022, dovrebbe attestarsi allo 0,7% nel 2023 per poi salire fino all'1,6% nel 2024. La revisione al rialzo di 0,2 punti percentuali della previsione per il 2023 rispetto alle proiezioni di ottobre riflette gli effetti della politica monetaria restrittiva adottata dalla BCE, dell'erosione dei redditi reali, dei prezzi più bassi dell'energia all'ingrosso, nonché degli annunciati sostegni fiscali al potere d'acquisto delle fasce svantaggiate.
Segnatamente, l'economia spagnola continua a tirare la ripresa nel vecchio continente, con una crescita stimata del 5,2% per il 2022, dell'1,1% e del 2,4%, rispettivamente, per il 2023 e 2024.
Più contenute, invece, appaiono le stime di crescita per Italia, Francia e Germania, con, rispettivamente, un +3,9%, +2,6% e +1,9% per il 2022, un +0,6%, +0,7% e +0,1% per il 2023 e un +0,9%, +1,6% e +1,4% per il 2024;
- nel Regno Unito la crescita, stimata al 4,1% per il 2022, dovrebbe ridursi, nell'anno successivo, di uno 0,6%, facendo segnare un'ulteriore contrazione di 0,9 punti percentuali rispetto alle previsioni di ottobre, per effetto delle politiche fiscali e monetarie più restrittive, delle condizioni finanziarie e dei prezzi al dettaglio dell'energia ancora elevati;
- in Giappone la crescita, data al 1,4% nel 2022, dovrebbe salire all'1,8% nel 2023, sospinta dal supporto monetario e fiscale, nonché dagli investimenti delle imprese, per poi scendere allo 0,9% nell'anno successivo, a seguito dell'esaurimento degli effetti dello stimolo.

Relativamente ai mercati emergenti e alle economie in via di sviluppo, le previsioni riferiscono di una crescita inferiore nel 2023 rispetto al 2022 per circa la metà dei Paesi osservati. Mediamente, la crescita dovrebbe aumentare dal 3,9% nel 2022 al 4,0% nel 2023 e al 4,2% per cento nel 2024. In particolare:

- in Asia la crescita dovrebbe aumentare, rispettivamente, al 5,3% e al 5,2% nel 2023 e nel 2024, dopo aver fatto registrare nell'anno precedente un rallentamento al 4,3%, riferibile alla contrazione dell'economia cinese; economia cinese che, per la prima volta in più di 40 anni, nel 2022 ha registrato una crescita inferiore alla media globale, pari al 3%, e che si prevede risalga al 5,2% nel 2023, per poi riscendere al 4,5% nell'anno successivo.
Quanto all'India, attestata al 6,8% nel 2022, dovrebbe diminuire di 0,7 punti percentuali nell'anno successivo, per tornare nel 2024 sui medesimi livelli dell'anno appena trascorso;
- nei Paesi dell'Europa emergente, dopo lo 0,7% del 2022, le previsioni di crescita si attestano all'1,5% per il 2023 e al 2,6% per l'anno successivo. Sulle predette previsioni ha influito la minor contrazione economica russa, stimata nel 2022 a -2,2%, e la ripresa attesa per il biennio successivo (+0,3% nel 2023 e +2,1% nel 2024), direttamente correlata alle esportazioni di greggio e al commercio con i Paesi che non hanno applicato sanzioni a seguito dell'invasione ucraina;
- in America Latina la crescita dovrebbe diminuire dal 3,9% del 2022, all'1,8% del 2023, per poi riprendere uno 0,3% nell'anno successivo, attestandosi al 2,1%. Le previsioni riflettono quelle dell'economia brasiliana e messicana per le quali si prevede, rispettivamente, una crescita del 3,1% per il 2022, dell'1,2% e dell'1,7% per il 2023 e dell'1,5 e dell'1,6 per il 2024;
- la crescita in Medio Oriente e Asia centrale dovrebbe contrarsi dal 5,3% del 2022 al 3,2% del 2023, per effetto del marcato rallentamento dell'economia dell'Arabia Saudita, a seguito dei tagli alla produzione di petrolio. L'economia dell'area dovrebbe tornare a crescere del 3,7% nel 2024, sospinta dal balzo in avanti dello 0,8% dell'Arabia Saudita;

- in Africa sub-sahariana la crescita dovrebbe mantenersi stabile al 3,8% nel biennio 2022-2023, per poi salire al 4,1% nel 2024.

La piccola revisione al rialzo per il 2023 (0,1 punti percentuali) riflette la limitata crescita della Nigeria, dovuta alle misure da affrontare problemi di insicurezza nel settore petrolifero.

In Sud Africa, invece, dopo il rimbalzo nel 2022, la crescita prevista per il 2023 è stata dimezzata (+1,2%), riflettendo un calo di domanda esterna, la scarsità di energia e i vincoli strutturali.

Esaurito il panorama delle prospettive di crescita economica, ci si intende soffermare sull'analisi delle variabili che ne hanno determinato gli andamenti.

Purtroppo, l'escalation violenta del conflitto tra Russia e Ucraina ha contribuito all'aumento dei prezzi dei prodotti energetici, nonché delle altre materie prime e dei cereali. In particolare, la corsa agli stoccaggi di gas metano ha determinato un aumento sconsiderato del prezzo, che ha segnato il suo picco massimo nell'agosto scorso, attestandosi a 350 euro al MWh. Le quotazioni si sono progressivamente ridotte nel prosieguo per effetto della diversificazione delle fonti di approvvigionamento e delle condizioni climatiche favorevoli, talché negli ultimi giorni del gennaio scorso il prezzo del gas naturale si è attestato intorno ai 55 euro al MWh. Nel medesimo periodo il prezzo del petrolio ha subito oscillazioni più contenute rispetto a quello del gas, toccando il picco dei 120 dollari al barile a giugno 2022, per poi flettere a 90 dollari al barile nel gennaio scorso.

L'inflazione, aumentata diffusamente dalla primavera 2021 per effetto della domanda indotta dalla ripresa economica e dalle strozzature nelle catene di approvvigionamento, si è intensificata con lo scoppio della guerra in Ucraina, sull'onda del citato aumento dei prezzi dei prodotti energetici, raggiungendo il picco del 9,0% negli Stati Uniti nel mese di giugno e del 10,6% nell'area Euro nell'ottobre successivo. Dopodiché, la dinamica dei prezzi al consumo è scesa al 6,5% negli Stati Uniti nel mese di dicembre e all'8,5% nell'area Euro nel mese di gennaio.

Secondo le previsioni del FMI, l'inflazione globale dovrebbe scendere dal 8,8% del 2022 al 6,6% del 2023 ed al 4,3% per il 2024, pur rimanendo al di sopra dei livelli pre-pandemia di circa 3,5 punti percentuali, per effetto del calo dei prezzi dei prodotti combustibili e delle materie prime, della domanda globale più debole e dell'inasprimento della politica monetaria.

Il raffreddamento della dinamica dei prezzi ha indotto la Federal Reserve a moderare la strategia di aumento dei tassi d'interesse talché, dopo sette rialzi consecutivi di importo variabile tra i 75 e i 50 punti base, nella prime due riunioni del nuovo anno gli aumenti sono stati contenuti nell'ordine di 25 bps.

Anche la Bank of England ha proseguito nel suo programma di innalzamento dei tassi di riferimento, unitamente all'avvio del programma di riduzione del suo bilancio.

Viceversa, la Banca del Giappone, nonostante l'aumento dell'inflazione ed il deprezzamento dello Yen, non è intervenuta sui tassi ufficiali, che si mantengono in territorio negativo, ed ha mantenuto il programma di acquisto titoli, pur ampliando la banda di tolleranza sul tasso di rendimento dei titoli del tesoro decennali.

Quanto ai paesi emergenti, le politiche monetarie sono state eterogenee per via delle condizioni cicliche. In particolare, in Brasile la Banca Centrale ha interrotto i rialzi ufficiali dei tassi nel mese di settembre, mentre in India è stato deciso, nel mese di dicembre, il quarto aumento. Viceversa, in Cina, dove i livelli di inflazione sono stati più contenuti, la Banca Centrale ha ridotto i requisiti di riserva obbligatoria sui depositi per sostenere il credito, specie quello indirizzato al comparto immobiliare in difficoltà.

In Europa, la BCE ha apportato, nel corso del 2022, 4 rialzi dei tassi ufficiali, fino al 2,5%, annunciando l'intenzione di proseguire con gli aumenti, in misura significativa ed a ritmo costante, per favorire un ritorno tempestivo dell'inflazione all'obiettivo di medio termine del 2%. Inoltre, ha reso meno vantaggiose le condizioni per le operazioni di rifinanziamento a più lungo termine e ha annunciato i criteri in base ai quali procederà alla normalizzazione delle consistenze in titoli detenuti dall'Eurosistema ai fini di politica monetaria. Parimenti, ha annunciato la riduzione, ad un ritmo misurato e prevedibile, del portafoglio del programma di acquisto di attività finanziarie nonché il reinvestimento

dei titoli in scadenza nell'ambito del programma per l'emergenza pandemica. Nel corrente anno la BCE ha proseguito con la stretta monetaria, optando per due ulteriori aumenti dei tassi di 50 punti base e ribadendo un approccio direttamente dipendente dai dati e dalle informazioni disponibili in occasione dei vari incontri del Consiglio Direttivo.

In tale contesto, le prospettive globali scontano un saldo dei rischi al ribasso, sebbene nelle valutazioni del Fondo Monetario Internazionale di gennaio i rischi avversi siano più moderati rispetto all'ottobre scorso.

In particolare, continuano a gravare sulle prospettive globali, frenandone la crescita e acuendo la dinamica inflattiva: lo stallo dell'economia cinese, dal quale potrebbero derivare nuove criticità nelle catene di approvvigionamento, il protrarsi del conflitto in Ucraina e i correlati effetti sull'aumento dei costi dei prodotti energetici ed alimentari, l'insostenibilità del debito pubblico per talune economie (specie se emergenti), l'inflazione persistente, l'improvviso riprezzamento del mercato finanziario e la frammentazione geopolitica.

Per converso, lo scenario rialzista appare sostenuto da una spinta della domanda repressa, nonché da una spinta al ribasso dell'inflazione, con conseguente minor stretta monetaria.

Ciò ha indotto gli analisti del Fondo Monetario a sollecitare azioni volte al conseguimento di specifici obiettivi prioritari; ovvero: la riduzione sostenuta dell'inflazione ai livelli obiettivo, il contenimento della pandemia da COVID-19 che ha dato prova di recrudescenza in Cina, la stabilità finanziaria, la sostenibilità del debito, le politiche di sostegno ai soggetti vulnerabili, il rafforzamento dell'offerta mediante politiche intese ad affrontare i fattori strutturali che ne ostacolano la crescita, nonché il rafforzamento della cooperazione internazionale, specie per quanto attiene la lotta alla pandemia, la sostenibilità dei debiti pubblici, il rafforzamento del commercio globale, l'utilizzo delle safety in ambito finanziario e la transizione verde.

Infine, un focus sul debito sovrano la cui sostenibilità, come anzidetto, costituisce uno dei principali rischi al ribasso per la crescita economica mondiale.

Emergenza pandemica, escalation militare russa in Ucraina, inflazione e cambiamenti climatici hanno pesantemente inciso, anche in termini strutturali, sulle finanze pubbliche dei Paesi.

Secondo un report appena pubblicato da S&P Global Ratings, il debito sovrano raggiungerà i 10.500 miliardi di dollari nel 2023, quasi il 40% in più rispetto alla media storica precedente alla pandemia. A registrare il rialzo più significativo nell'indebitamento saranno i Paesi sviluppati dell'Europa e dell'America Latina, a causa della crescita stagnante e delle pressioni di bilancio sulle quali hanno inciso gli elevati prezzi dell'energia.

In precedenza, il Fondo Monetario Internazionale aveva stimato, nell'ambito del Fiscal Monitor (Ottobre 2022), che l'indebitamento sovrano globale fosse pari al 91% del PIL mondiale, in aumento di circa 7,5 punti percentuali rispetto ai livelli pre-pandemici.

Politiche monetarie restrittive e prolungate incideranno negativamente sul costo dell'indebitamento sovrano, specie per quelli avanzati i quali potrebbero veder raddoppiare i propri costi di emissione. Anche il costo del debito sovrano dei paesi emergenti sta aumentando rapidamente, per effetto delle durate più brevi e della dipendenza dalla valuta estera, e rappresenta un rischio di credito crescente.

Sul fronte Europeo, S&P, prevede che i 30 Paesi oggetto di analisi emetteranno nel 2023 circa 1.750 miliardi di dollari di debito commerciale lordo a lungo termine, con un saldo positivo rispetto all'anno precedente di circa 348 miliardi, frutto degli elevati stock di debito, dei deficit fiscali, degli effetti del tasso di cambio, dell'inflazione e della riduzione delle riserve di liquidità. Il tutto in concomitanza della transizione dal quantitative easing al quantitative tightening; talché le nuove emissioni sovrane potranno essere offerte ai soli creditori commerciali.

Sempre secondo S&P, lo stock di debito commerciale degli emittenti dell'area EMEA dovrebbe raggiungere i 2.900 miliardi di dollari entro la fine del 2023, pari al 36,1% del PIL, con un aumento dell'indebitamento commerciale lordo a lungo termine riferibile ai soli mercati emergenti dell'area EMEA di circa 434,9 miliardi di dollari.

I MERCATI FINANZIARI INTERNAZIONALI⁴

Il 2022 è stato un anno particolarmente negativo per i mercati finanziari per effetto delle crescenti spinte inflazionistiche e delle correlate politiche restrittive adottate dalle principali Banche Centrali, nonché delle tensioni geopolitiche, dell'escalation militare russa in Ucraina, della crisi energetica e della recrudescenza della pandemia da COVID-19 in Cina.

L'anno appena trascorso, infatti, si prospetta essere per le borse mondiali uno dei più negativi del terzo millennio e, come tale, secondo solo al 2008, in quanto segnato da performance negative sui mercati azionari ed ancora di più su quelli obbligazionari.

A Wall Street l'indice Dow Jones ha scontato un ribasso di circa il 9%; significativamente peggiore le performance del S&P500 e del tecnologico Nasdaq che hanno perso, rispettivamente, il 19,4% e il 33,1%.

In Italia la borsa di Milano ha perso nell'anno oltre il 12% e, in particolare, l'indice FTSEMIB ha registrato una variazione negativa di oltre 13 punti percentuali, passando dai 27.347 punti di inizio anno ai 23.707 punti della chiusura di venerdì 30 dicembre.

Anche le borse di Parigi e Francoforte chiudono in ribasso segnando, rispettivamente, un calo del 9,5% per il CAC40 e del 12,35% per il DAX; più contenuto il ribasso per la borsa di Madrid che ha ceduto 5 punti percentuali.

In controtendenza la Borsa di Londra che risulta essere l'unica del vecchio continente a chiudere in positivo con l'indice Ftse100 che ha segnato un +0,9%.

Tuttavia, il conto per le Borse Europee avrebbe potuto essere ancora più pesante se, negli ultimi mesi dell'anno, la spirale inflazionistica non fosse stata rallentata dal forte calo del prezzo del gas; infatti nel mese di ottobre gli indici europee erano in passivo di circa il 25% rispetto alla fine del 2021.

Da ultimo, si segnala il crollo del 40% registrato dalla borsa di Mosca, sebbene il prezzo del gas abbia sostenuto per lunga parte dell'anno il costo dell'energia.

Come anzidetto, anche il comparto obbligazionario ha subito perdite significative, ampiamente superiori al 10%, in tutti i sottosectori, inclusi quelli a più bassa volatilità.

Da segnalarsi anche un arretramento di circa il 14% per i governativi per effetto della crescita dei rendimenti dei titoli di Stato. Le politiche monetarie restrittive attuate dalle principali banche centrali e gli alti livelli di inflazione, infatti, hanno spinto al rialzo i rendimenti dei titoli di stato tanto che il titolo decennale americano, a fine 2022, ha superato la soglia del 4%, con un aumento su base annua di oltre due punti percentuali. Analogamente il decennale tedesco ha lasciato la sfera negativa di fine 2021 (-0,18%), segnando un +2,56%. Più significativo l'aumento del rendimento registrato dal BTP a 10 anni che passa dall'1,17% al 4,70%, a causa dell'aumento dello spread BTP-Bund; così pure i prezzi delle materie prime e delle attività finanziarie ad essi legate hanno subito notevoli rialzi a seguito dell'avvio delle ostilità; in particolare, gas naturale, petrolio, prodotti agricoli e metalli hanno subito i maggiori aumenti, con prezzi che in molti casi hanno raggiunto i picchi più alti degli ultimi 10 anni o addirittura superato il loro massimo storico. Nella seconda metà del 2022 questi stessi mercati hanno però cominciato un trend decrescente, pur rimanendo su valori storicamente sostenuti.

Viceversa - con lo scoppiare della guerra in Ucraina, l'intensificarsi dei problemi legati all'inflazione e l'aumento generale del prezzo delle commodities - l'andamento del prezzo dell'oro ha subito fluttuazioni in corso d'anno, influenzato dall'andamento dei tassi d'interesse e dall'apprezzamento del dollaro, salvo poi recuperare sul finire di dicembre, quando si è attestato a 54,65 Euro/Gr.

⁴ Relazione sugli Scenari Macroeconomici elaborata da Associazione Bancaria Sammarinese – marzo 2023

Il prezzo della moneta americana, infatti, è stato spinto verso nuovi massimi relativi per effetto del rischio di recessione e dell'aumento dei tassi d'interesse.

La pressione del dollaro ha avuto effetti negativi, sia sulle valute dei mercati emergenti che su quelle delle principali economie. In particolare, il cambio euro/dollaro è passato da 1,1386 di fine 2021 a 1,0711 a fine 2022, dopo essere andato anche al di sotto della parità (0,97) nei primi mesi del secondo semestre. Analogamente, il cambio del dollaro con lo yen giapponese e con la sterlina britannica.

Anche per le criptovalute il 2022 è stato un anno negativo e in forte controtendenza rispetto alle performance registrate dagli asset digitali nell'anno precedente, quando la capitalizzazione dell'ecosistema delle criptovalute aveva toccato i suoi massimi con un valore complessivo di oltre i 2.800 miliardi di dollari. A distanza di un anno lo scenario appare profondamente cambiato, poiché i token hanno perso circa 1.300 miliardi di dollari in market cap con il bitcoin, che ha perso il 65% del proprio valore.

FOCUS SULL'ECONOMIA ITALIANA⁵

L'economia italiana nel 2022 ha proseguito nella sua fase di crescita, nonostante le tensioni originate per effetto del conflitto in Ucraina. Complessivamente, sulla base dei conti trimestrali, il PIL è aumentato del 3,9%, facendo segnare un risultato migliore di quello dell'area Euro, degli Stati Uniti e della Cina.

I consumi privati sono cresciuti nei primi nove mesi dell'anno di circa il 2,5%, privilegiando il settore dei servizi, alimentati dai risparmi delle famiglie. Viceversa, nei mesi autunnali i consumi sono rientrati sotto la spinta del rialzo dell'inflazione, segnando un -1,5%, per poi stabilizzarsi sul finire dell'anno.

L'accumulazione di capitale si è irrobustita, riflettendo l'andamento positivo della componente relativa a impianti e macchinari e delle costruzioni, ancorché l'andamento degli investimenti in corso d'anno sia stato caratterizzato da un significativo rallentamento, passando dal 3,8% di gennaio-marzo allo 0,8% dei mesi estivi.

L'indebolimento del mercato creditizio ha caratterizzato gli ultimi mesi del 2022 per effetto, sia dei timori connessi alla contrazione economica, sia del deterioramento delle condizioni di finanziamento connesse alle politiche monetarie restrittive della BCE e alla riduzione della liquidità; liquidità sulla quale ha inciso il venir meno del quantitative easing. Secondo i dati disponibili, a novembre il tasso medio d'interesse sui prestiti bancari è aumentato per le imprese al 2,9%, attestandosi poco al di sotto di quello delle famiglie. Nel medesimo periodo la domanda di credito delle imprese si è contratta del 4,8% mentre quella delle famiglie segna una decrescita, sia sulla componente immobiliare che sul credito al consumo, nell'ordine del 2,8%.

La dinamica delle esportazioni rimane favorevole (+10%), nonostante la stasi nel periodo estivo, e superiore a quella dei principali partner europei (Germania +3,1% e Francia +7,8%). Anche le importazioni hanno registrato un significativo aumento, attestandosi nel terzo trimestre ad un +13,8%, con un bilancio, a novembre 2022, in negativo di 16,3 miliardi, principalmente a causa della dinamica dei prezzi dei beni energetici.

L'economia italiana, dopo aver mostrato segnali di crescita incoraggianti nei trimestri centrali, ha registrato una contrazione nei mesi autunnali, riconducibile alle dinamiche del manifatturiero. In controtendenza il settore delle costruzioni così come quello dei servizi che ha beneficiato della ripresa dei flussi turistici.

Prosegue l'evoluzione positiva del mercato del lavoro; aumentano i livelli occupazionali, con una significativa accelerazione del lavoro a tempo indeterminato, a beneficio di entrambe le classi di genere, nonché della frazione

⁵ Relazione sugli Scenari Macroeconomici elaborata da Associazione Bancaria Sammarinese – marzo 2023

giovanile e di quella degli ultracinquantenni. Nel complesso l'occupazione è aumentata del 2,4%, tornando sopra i livelli pre-pandemia per tutte le componenti, ad esclusione di quella degli autonomi.

Anche i trattamenti di integrazione salariale si sono ridotti significativamente, facendo registrare una contrazione di circa il 20% rispetto all'anno precedente, anche se i relativi livelli risultano ancora superiori a quelli pre-pandemici.

La crescita salariale è stata moderata (+1,1%) e in larga parte attribuibile al rinnovo del contratto per i dipendenti della Pubblica Amministrazione, incorporando solo parzialmente il notevole aumento dei beni di consumo.

L'inflazione è cresciuta considerevolmente, attestandosi ai livelli più alti dagli anni ottanta, sulla spinta dei rincari dei prezzi dei beni energetici che, negli ultimi mesi, hanno mostrato segni di normalizzazione, facendo in parte ripiegare la dinamica inflattiva con riguardo alla componente di fondo. In particolare, la crescita tendenziale dell'indice nazionale dei prezzi al consumo a dicembre 2022 si è attestata all'11,6%, a fronte di una media annua dell'8,1%.

Le prospettive per l'economia italiana appaiono incerte per effetto della volatilità dei mercati delle materie prime, condizionati dal conflitto in Ucraina e dalle dinamiche del commercio internazionale, nonostante la decrescita dei livelli inflattivi. Nel complesso, l'Ufficio Parlamentare di Bilancio stima una crescita del PIL di circa mezzo punto percentuale per il 2023, in linea con le previsioni FMI, che dovrebbe irrobustirsi nell'anno successivo, attestandosi a circa l'1,5% (al di sopra di 0,6 punti rispetto alle previsioni di FMI di ottobre; previsioni successivamente viste al ribasso di 0,4 punti nel WEO di gennaio 2023).

Negli ultimi due anni l'economia sammarinese ha dato prova di notevole resilienza, come attestato dagli Organismi Internazionali.

In particolare, la forte domanda estera, la robusta produzione manifatturiera e l'elevato afflusso di turisti hanno contribuito al consolidamento dell'attività economica, nonostante lo shock conseguente all'aumento senza precedenti dei prezzi dei prodotti energetici e di quelli alimentari, aumenti entrambi correlati alle tensioni geopolitiche sfociate nell'escalation militare russa in Ucraina.

Le stime elaborate dal Fondo Monetario Internazionale nell'ambito dell'Article IV Consultation del novembre scorso, infatti, attestano un Prodotto Interno Lordo in crescita dell'8,3% nel 2021 e del 3,5% nel 2022; dato, quest'ultimo, rivisto al rialzo in occasione della Staff Visit dello scorso marzo, quando la crescita per il 2022 è stata stimata superiore al 4% ed è stato dato atto del superamento dei livelli pre-pandemia, sia per quanto concerne l'attività economica che l'occupazione.

Ciò è stato reso possibile grazie alle limitate implicazioni della crisi energetica conseguenti agli accordi di importazione a prezzi vantaggiosi e ad un trasferimento limitato dei maggiori costi energetici a famiglie ed imprese.

Tuttavia, per effetto dell'aumento dell'incertezza, alti prezzi dell'energia e indebolimento del contesto globale, gli analisti del FMI prevedono un rallentamento dell'attività economica per il 2023. Parimenti, le perduranti tensioni geopolitiche, l'aumento dei prezzi e della volatilità dei mercati finanziari inducono i medesimi ad orientare al ribasso anche le prospettive.

A parere degli esperti del FMI diviene fondamentale la costituzione di riserve, sia di bilancio che finanziarie, ed il completamento del programma di riforme fiscali e strutturali; tanto più che l'elevato debito pubblico e il rollover degli Eurobond nel 2024 necessitano di un ambizioso consolidamento fiscale per garantirne la sostenibilità e ridurre i rischi, nonostante i buoni risultati registrati dalla politica fiscale nel 2022⁷.

Di qui l'invito del FMI a sviluppare una strategia globale di gestione del debito, che intervenga sulla sostenibilità dello stesso e consenta di implementare nel medio periodo un mercato del debito interno, così come a sfruttare opportunisticamente ogni finestra di mercato che dovesse aprirsi nell'anno corrente per il rinnovo dell'Eurobond.

Frattanto, appaiono incoraggianti le conclusioni di Fitch che, nell'ultimo commento all'azione di valutazione dello scorso febbraio, ha rilevato un miglioramento della traiettoria del debito pubblico, che a fine 2021 era dato all'82,1% del PIL, prevedendo che lo stesso scenda al di sotto del 70% entro la fine del 2024.

Nell'intento di rendere una fotografia dell'economia sammarinese, si passano brevemente in rassegna i principali indicatori.

Il numero delle imprese operanti in territorio registra un saldo positivo di 92 unità, passando dalle 4.957 del 2021 alle 5.049 del 2022, così come il numero degli occupati del settore privato che nel 2022 si attesta a 17.408 dipendenti, con un aumento di 830 unità rispetto al 2021. Aumentano di 17 unità anche i dipendenti del comparto pubblico, che raggiungono quota 3.683 lavoratori. In aumento anche il saldo dei lavoratori frontalieri che passa da 6.659 unità del 2021 a 6.920 unità del 2022. Viceversa, il numero dei lavoratori indipendenti, pari a 1.591, si riduce di 34 unità rispetto al 2021.

⁶ Relazione sugli Scenari Macroeconomici elaborata da Associazione Bancaria Sammarinese – marzo 2023

⁷ Il disavanzo primario, al netto del sostegno alle banche, è certificato dal FMI in miglioramento di 2,3 punti di PIL e si approssima al pareggio tra il 2021 e il 2022.

Il numero dei disoccupati totali passa da 1.072 unità del 2021 a 854 unità del 2022, confermando il trend positivo registrato negli ultimi, con un tasso di disoccupazione del 5,14%, contro il 7,8% della vicina Italia e il 6,6% della zona euro⁸.

Relativamente agli ammortizzatori sociali, i dati disponibili segnano una flessione significativa degli accessi alla Cassa Integrazione Guadagni (CIG) e all'Indennità Economica Speciale (IES) rispetto alla fine del 2021, in continuità con la tendenza registratasi nel biennio precedente. In particolare:

- a dicembre 2022 hanno fatto ricorso alla CIG, principalmente per cause legate a situazioni temporanee di mercato, 672 aziende, per un totale di 284.695 ore richieste ed un numero di lavoratori coinvolti di 7.967; a fine 2021 le aziende che avevano fatto ricorso alla CIG erano 2.151, per un totale di 765.990 ore richieste e 15.325 lavoratori coinvolti;
- a dicembre 2022 i casi di lavoratori interessati da processi di riduzione del personale o cessazione dell'attività aziendale posti in stato di mobilità che hanno beneficiato della IES sono stati 2.093, contro i 3.340 registrati a fine 2021, per un importo complessivamente erogato di circa 1,7 milioni di euro.

Relativamente all'inflazione, l'indice dei prezzi sammarinesi ha manifestato negli ultimi 12 mesi un trend in aumento, spinto dalla categoria generi alimentari e bevande, attestandosi ad un +5,7%; dato quest'ultimo al di sotto della media della zona euro, pari al 7,4%, per effetto dei minori aumenti dell'energia e di una crescita salariale più moderata e che gli analisti di Fitch prevedono in graduale contrazione, fino a toccare il 3,0% nel 2024.

⁸ Così Istat, Occupati e Disoccupati – Dicembre 2022 e Eurostat, Euroindicators.

IL SISTEMA FINANZIARIO SAMMARINESE⁹

Il settore finanziario sammarinese al 31 dicembre 2022 risultava composto da 10 soggetti autorizzati di diritto sammarinese; in particolare: 4 banche, 3 società di gestione, 1 compagnia assicurativa, 1 società finanziaria e 1 istituto di pagamento.

Il dato, rispetto all'esercizio precedente, registra una diminuzione di un'unità per effetto della revoca dell'autorizzazione all'esercizio di attività riservate e della contestuale liquidazione coatta amministrativa di una compagnia assicurativa.

Inoltre, in esito al completamento della procedura amministrativa, BCSM, sul finire del primo semestre 2022, ha autorizzato un'impresa finanziaria estera avente sede nel Regno Unito ad erogare servizi di pagamento in territorio in regime di prestazione di servizi senza stabilimento, portando così a 2 unità il numero dei soggetti esteri autorizzati ad operare in San Marino.

Relativamente all'andamento del comparto, i dati aggregati elaborati dall'Associazione¹⁰ confermano una ritrovata fiducia dei depositanti nel sistema bancario sammarinese che, nel corso del 2022, vede consolidarsi la positiva tendenza registrata dalla raccolta totale nonché dalle sue componenti.

In particolare, la raccolta totale al 31 dicembre 2022 ammonta a 5.767 milioni di Euro, registrando un incremento su base annua del 4,56%, pari a 252 milioni.

Quanto alla raccolta diretta, l'incremento su base annua si attesta all'1,52%, pari a 55 milioni di Euro, mentre, relativamente alla raccolta indiretta, si registra un saldo positivo di 198 milioni di Euro che in termini percentuali si traduce in un +10,41%.

Invariata la dinamica degli impieghi che, anche nel 2022, registra un trend negativo. Infatti, sulla base dei dati andamentali elaborati dall'Associazione, al 31 dicembre 2022 i crediti lordi verso la clientela (leasing incluso) si sono attestati a 1.976 milioni di Euro, in diminuzione del 9,15% rispetto al pari periodo 2021, mentre il rapporto tra crediti lordi e raccolta del risparmio è passato dal 60,19% del 2021 al 53,96% del 2022.

Per comprendere meglio le dinamiche registrate nel sistema finanziario sammarinese nell'ultimo biennio, si riportano di seguito due grafici nei quali sono descritti gli andamenti:

- della raccolta totale e delle sue componenti di raccolta diretta e raccolta indiretta (Figura 1) e
- degli impieghi (Figura 2),

così come ricavati sulla base delle segnalazioni mensili delle Associate.

⁹ Relazione sugli Scenari Macroeconomici elaborata da Associazione Bancaria Sammarinese – marzo 2022

¹⁰ Fonte dati: segnalazione mensilmente prodotta dalle Banche Associate relativa ai dati della raccolta e degli impieghi estrapolati dalla segnalazione "Situazione contabile SC (Circolare 2017/04)" dalle medesime trasmessa alla BCSM; la serie storica viene implementata a decorrere dalla rilevazione al 31/12/2020.

Figura 1 – Raccolta totale, diretta e indiretta

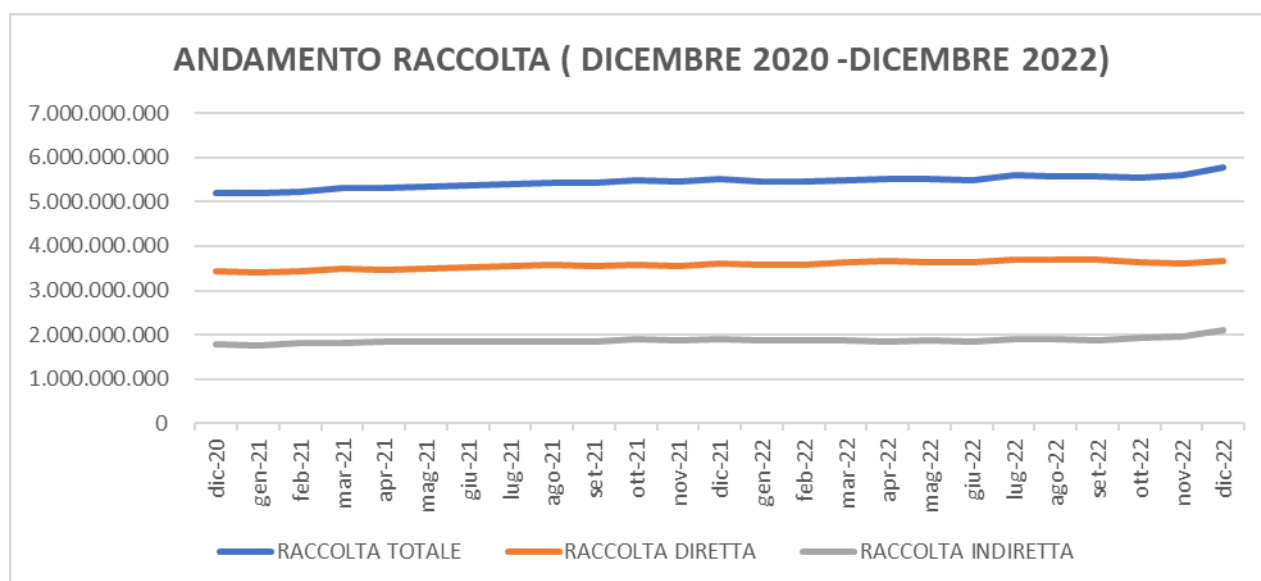
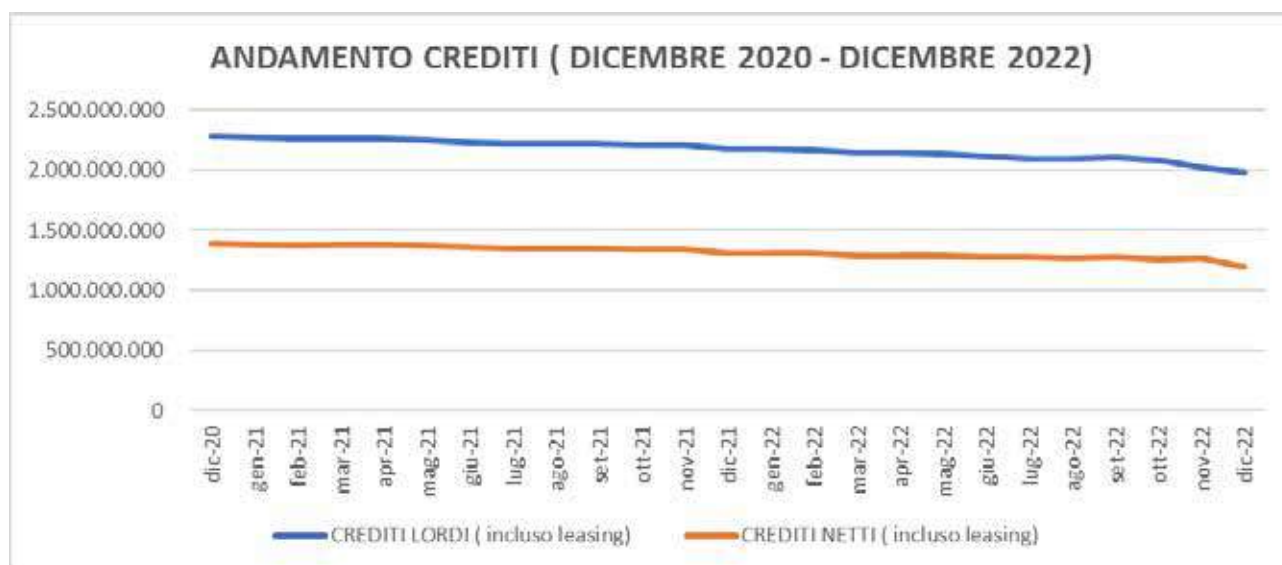


Figura 2 - Impieghi



Sul fronte dei Non Performing Loans (NPL), le statistiche elaborate dalla Banca Centrale con riguardo al III trimestre 2022¹¹ riferiscono di crediti dubbi lordi per complessivi 1.224 milioni di €, di cui 503 milioni di Euro di sofferenze, con un coverage ratio sui crediti dubbi del 66,6%.

Sebbene gli NPL continuino a rappresentare un elemento di forte criticità, per via del loro impatto sui dati generali di sistema e sull’economia sammarinese, si osserva un progressivo miglioramento degli indici, probabilmente ascrivibile anche agli effetti delle innovazioni normative adottate con la Legge 27 agosto 2021 n. 154 “Disposizioni in materia di

¹¹ Bollettino Informativo Trimestrale di Banca Centrale della Repubblica di San Marino - III Trimestre 2022 reperibile al seguente Link <https://www.bcsn.sm/site/home/pubblicazioni-e-statistiche/bollettino-informativo-trimestrale.html>.

procedura e diritto civile”. Infatti, rispetto al pari periodo 2021, l’ammontare complessivo dei crediti dubbi e delle sofferenze si sono, rispettivamente, ridotti di 123 e di 56 milioni mentre il coverage ratio sui crediti dubbi è stato incrementato 2,6 punti percentuali.

Tuttavia, un passo significativo nella risoluzione delle criticità afferenti agli NPL è atteso entro la prima metà del corrente anno, quando si attende la chiusura della cartolarizzazione di sistema ex Legge 157/2021. Infatti:

- completato il quadro normativo riguardante il progetto di cartolarizzazione degli NPL con l’emanazione, da parte della BCSM, del “Regolamento sulle operazioni di cartolarizzazione e sui relativi servicer” e della “Circolare sul regime prudenziale della cartolarizzazione di sistema” ed
- esperite le attività funzionali alla costituzione del servicer di sistema,

le banche, in conformità al disposto dalla richiamata Legge 157/2021, hanno formalizzato al Congresso di Stato la rosa di candidati entro la quale è stato individuato l’arranger di sistema al quale è stato, successivamente, conferito l’incarico per “l’allestimento” della prima operazione (multi-originator) di cartolarizzazione sammarinese.

Quanto al patrimonio netto (comprensivo del fondo rischi bancari generali), il dato aggregato al 30 settembre 2022, desumibile dal Bollettino Informativo BCSM III trimestre, si attesta a 281 milioni di Euro, contro i 248 registrato nel medesimo periodo del 2021, con un saldo positivo di 33 milioni ascrivibile anche alla ritrovata redditività delle banche sammarinesi.

NORMATIVA PRIMARIA

Nel corso del 2022 sono stati emanati i seguenti atti normativi primari, aventi impatto sul settore bancario e finanziario sammarinese:

- Decreto Delegato 24 gennaio 2022 n. 8 - *Ratifica Decreto Delegato 24 dicembre 2021 n.211 - Disposizioni in materia finanziaria in recepimento dei Regolamenti (UE) n. 648/2012, 909/2014, 2015/2365 e 2016/1011*
- Decreto Delegato 17 febbraio 2022 n. 19 - *Trasformazione della Società Veicolo Pubblico di Segregazione Fondi Pensione S.p.A. in Trust di Scopo* e correlato provvedimento di ratifica (Decreto Delegato 23 marzo 2022 n. 51)
- Decreto Delegato 23 febbraio 2022 n. 22 - *Disposizioni transitorie per la presentazione del bilancio degli operatori economici*
- Decreto Legge 4 marzo 2022 n. 27 - *Azioni utili a garantire la pace e la sicurezza internazionale e introduzione straordinaria e temporanea del permesso di soggiorno provvisorio per emergenza Ucraina*
- Decreto Delegato 7 marzo 2022 n. 29 - *Ratifica Decreto Delegato 7 dicembre 2021 n. 196 - Nuove disposizioni sulla dichiarazione delle attività patrimoniali, finanziarie e quote societarie possedute all'estero - Modifiche al Decreto Delegato 13 novembre 2020 n. 199*
- Decreto Legge 15 marzo 2022 n. 35 - *Misure restrittive attuative della Decisione 2014/145/PESC del Consiglio dell'Unione europea e successive modifiche e del Regolamento (UE) n.269/2014 del Consiglio del 17 marzo 2014 e correlato provvedimento di ratifica (Decreto - Legge 28 aprile 2022 n. 67)*
- Decreto Consiliare 23 marzo 2022 n. 42 - *Adesione alla Convenzione n.190 dell'Organizzazione Internazionale del Lavoro – Convenzione sull'eliminazione della violenza e delle molestie nel mondo del lavoro*
- Decreto Legge 6 aprile 2022 n. 58 - *Modifica del Decreto - Legge 29 marzo 2020 n.56 e successive modifiche e disposizioni per l'uso della teleconferenza/videoconferenza nelle adunanze e correlato provvedimento di ratifica (Decreto - Legge 28 aprile 2022 n. 70)*
- Decreto Legge 7 aprile 2022 n. 59 - *Misure restrittive di carattere commerciale attuative della Decisione (UE) 2014/512/PESC del Consiglio dell'Unione europea e successive modifiche e del Regolamento (UE) n.833/2014 del Consiglio del 31 luglio 2014 e successive modifiche*
- Decreto Legge 8 aprile 2022 n. 60 - *Misure restrittive di carattere finanziario attuative della Decisione (UE) 2014/512/PESC del Consiglio dell'Unione europea e successive modifiche e del Regolamento (UE) n.833/2014 del Consiglio del 31 luglio 2014 e successive modifiche e correlato provvedimento di ratifica (Decreto - Legge 28 aprile 2022 n. 68)*
- Decreto Delegato 11 aprile 2022 n. 61 - *Emissione di Titoli del Debito Pubblico - Repubblica di San Marino, tasso fisso 0,80%, 2 giugno 2023*
- Decreto Delegato 13 aprile 2022 n. 63 - *Gestione delle prestazioni periodiche erogate da FONDISS e correlato provvedimento di ratifica (Decreto Delegato 21 giugno 2022 n. 90)*
- Decreto Delegato 18 maggio 2022 n. 79 - *Interventi per l'occupazione, la formazione e le politiche attive del mondo del lavoro e correlato provvedimento di ratifica (Decreto Delegato 15 luglio 2022 n. 105)*
- Legge 24 maggio 2022 n. 80 - *Norme per facilitare e semplificare l'avvio di attività economiche*
- Decreto Legge 7 giugno 2022 n. 89 - *Disposizioni straordinarie per il pagamento delle prestazioni pensionistiche a seguito dell'applicazione di misure restrittive volte a contrastare le attività che minacciano la pace e la sicurezza internazionale e correlato provvedimento di ratifica (Decreto Legge 21 giugno 2022 n. 93)*
- Legge 24 giugno 2022 n. 94 - *Variazione al Bilancio di previsione dello Stato e degli Enti Pubblici per l'esercizio finanziario 2022 e modifiche alla Legge 22 dicembre 2021 n. 207*
- Decreto Delegato 6 luglio 2022 n. 100 - *Statuto Istituto per la Gestione e il Recupero dei Crediti – I.G.R.C. S.p.A.*
- Decreto Delegato 4 agosto 2022 n. 112 - *Norme di attuazione del progetto "San Marino Card" e correlato provvedimento di ratifica (Decreto Delegato 15 settembre 2022 n. 130)*

- Decreto Delegato 8 agosto 2022 n. 113 - *Rinnovazione delle iscrizioni ipotecarie* (successivamente abrogato con Decreto Delegato 16 settembre 2022 n. 133)
- Decreto Delegato 22 agosto 2022 n. 115 - *Modifiche alla Legge 23 febbraio 2006 n.47 – Legge sulle società e successive modifiche*
- Legge 14 settembre 2022 n. 129 - *Interventi a sostegno della famiglia*
- Decreto Delegato 16 settembre 2022 n. 133 - *Rinnovazione delle iscrizioni ipotecarie* e correlato provvedimento di ratifica (Decreto Delegato 21 ottobre 2022 n.143)
- Decreto Delegato 5 ottobre 2022 n. 141 - *Trasferimento transfrontaliero di denaro contante*
- Legge 25 ottobre 2022 n. 148 - *Il Variazione al Bilancio di Previsione dello Stato e degli Enti del Settore Pubblico Allargato per l'Esercizio Finanziario 2022, modifiche alla Legge 22 dicembre 2021 n.207 e successive modifiche*
- Decreto Delegato 15 novembre 2022 n. 152 - *Disposizioni sulle modalità di accesso, di tenuta e consultazione del Registro delle Società di cui alla Legge 23 febbraio 2006 n. 47 – Legge sulle società e successive modifiche*
- Legge 29 novembre 2022 n.1 57 - *Riforma del Sistema Previdenziale*
- Decreto Delegato 2 dicembre 2022 n. 159 - *Regolamentazione dei flussi di migrazione per motivi di lavoro e per esigenze straordinarie per l'anno 2023*
- Decreto Delegato 5 dicembre 2022 n. 161 - *Emissione di Titoli del Debito Pubblico – Repubblica di San Marino, tasso fisso 1,50%, 31 dicembre 2037* e correlato provvedimento di ratifica (Decreto Delegato 16 dicembre 2022 n. 168)
- Decreto Delegato 5 dicembre 2022 n. 162 - *Emissione di Titoli del Debito Pubblico – Repubblica di San Marino, tasso fisso 1,75%, 31 dicembre 2042* e correlato provvedimento di ratifica (Decreto Delegato 16 dicembre 2022 n. 169)
- Legge 9 dicembre 2022 n. 164 - *Riforma delle norme relative all'occupazione*
- Decreto Delegato 14 dicembre 2022 n. 166 - *Definizione dello Spread Massimo e del tasso d'interesse nominale da applicarsi fino al 30 settembre 2023 ai prestiti assistiti dal contributo statale di cui alla Legge 31 marzo 2015 n. 44 e successive modifiche*
- Legge 20 dicembre 2022 n. 170 - *Rendiconto Generale dello Stato e degli Enti Pubblici per l'esercizio finanziario 2021*
- Legge 23 dicembre 2022 n. 171 - *Bilanci di Previsione dello Stato e degli Enti Pubblici per l'esercizio finanziario 2023 e Bilanci Pluriennali 2023/2025*

Inoltre, nell'ambito degli interventi connessi all'emergenza da COVID-19, si evidenziano i seguenti ulteriori provvedimenti, recanti misure di sostegno in favore delle famiglie e delle imprese sammarinesi:

- Decreto Delegato 17 gennaio 2022 n. 4 - *Intervento di sostegno in favore di Agenzie di viaggio e turismo e di Tour Operator in seguito all'emergenza sanitaria da COVID-19*
- Decreto Delegato 4 marzo 2022 n. 28 - *Interventi a sostegno degli operatori economici e delle famiglie in seguito all'emergenza sanitaria da COVID-19* e correlato provvedimento di ratifica (Decreto Delegato 23 marzo 2022 n. 52)
- Decreto - Legge 29 marzo 2022 n. 54 - *Proroga degli interventi straordinari in ambito economico a supporto dell'emergenza economica causata da COVID-19*

Infine, sempre nell'ambito degli interventi connessi all'emergenza da COVID-19, si rammentano i seguenti ulteriori provvedimenti, nel rispetto dei quali è stata orientata l'organizzazione aziendale:

- Decreto Legge 14 gennaio 2022 n. 3 - *Rafforzamento delle disposizioni per il contrasto alla diffusione del contagio da COVID-19* e correlato provvedimento di ratifica (Decreto Legge 21 gennaio 2022 n. 6)
- Decreto Legge 21 gennaio 2022 n. 5 - *Ratifica Decreto – Legge 31/12/2021 n.215 - Disposizioni di carattere generale e amministrative connesse all'epidemia da COVID-19*

- Decreto Legge 18 febbraio 2022 n. 20 - *Allentamento delle disposizioni per il contrasto alla diffusione del contagio da COVID-19* e correlato provvedimento di ratifica (Decreto Legge 17 marzo 2022 n. 36)
- Decreto Legge 29 marzo 2022 n. 55 - *Cessazione dello stato di emergenza da COVID-19 e disposizioni di carattere generale legate all'attuale stato pandemico da COVID-19* e correlato provvedimento di ratifica (Decreto Legge 28 aprile 2022 n. 72)
- Decreto Legge 1 agosto 2022 n. 111 - *Modifiche urgenti e temporanee delle disposizioni di carattere generale legate all'attuale Stato Pandemico da COVID-19* e correlato provvedimento di ratifica (Decreto Legge 31 agosto 2022 n. 124)
- Decreto Legge 29 settembre 2022 n. 137 - *Modifiche alle disposizioni di carattere generale legate all'attuale Stato Pandemico da COVID-19*

NORMATIVA SECONDARIA BCSM

Nel corso del 2022 la Banca Centrale della Repubblica di San Marino ha adottato i seguenti provvedimenti di rango secondario:

- Regolamento n. 2022-01 - *Miscellanea degli interventi mirati di revisione alle vigenti disposizioni di vigilanza*
- Regolamento n. 2022-02 - *Regolamento sul Fondo Straordinario di tutela dalle frodi finanziarie*
- Regolamento n. 2022-03 - *Regolamento di aggiornamento delle norme di trasparenza nei confronti degli investitori in fondi comuni di investimento*
- Regolamento n. 2022-04 - *Regolamento sulle operazioni di cartolarizzazione e sui relativi servicer*
- Circolare n. 2022-01 - *Circolare sul regime prudenziale della cartolarizzazione di sistema.*

DOCUMENTI DI APPROFONDIMENTO AIF

Nel corso del 2022 l'Agenzia di Informazione Finanziaria non ha adottato provvedimenti specifici per quanto attiene alla "Serie Soggetti Finanziari". Nel medesimo periodo, nell'ambito del percorso di recepimento in seno all'ordinamento sammarinese della V Direttiva Antiriciclaggio (Direttiva UE 2018/843), è stato promosso da AIF un confronto con il settore privato - in particolare con ABS, le banche associate e gli Ordini Professionali – funzionale alla revisione del pacchetto normativo AML/CFT.

L'anno 2022 segna incontrovertibilmente la stabilizzazione dei risultati: economici, patrimoniali e gestionali.

La Banca per il combinato effetto delle politiche gestionali, contenimento dei costi e sviluppo degli impieghi, rafforza la presenza territoriale dimostrando di produrre un reddito sufficiente a garantire la continuità aziendale. Nell'anno in corso l'equilibrio reddituale unitamente alla buona gestione finanziaria, che hanno sostenuto le esigenze generate dalla gestione corrente, hanno consentito alla Banca di effettuare investimenti – anche di tipo finanziario – duraturi; in sostanza le risorse proprie sono adeguate a garantire l'attività e lo sviluppo della società, quindi la continuità imprenditoriale. Il ritorno ai livelli regolamentari del coefficiente di solvibilità attesta, in via statistica, la solvibilità della Banca cioè la capacità di far fronte ai propri debiti con la clientela ed in generale con le numerose controparti.

La governance, giunge al termine del suo mandato avendo concretizzato l'auspicio dei soci: “dare una svolta”, nello svolgimento di una serrata attività di presidio che ha interessato la definizione: i) degli obiettivi il conto economico, ii) dei percorsi strategici per raggiungerli iii) dei ruoli e le responsabilità della struttura esecutiva; garantendo il rispetto delle regole e dei regolamenti ed apportando le modifiche necessarie alle politiche gestionali utili ad evitare conflittualità interne. Nel corso dell'anno, il Consiglio, ha altresì provveduto alla definizione del Management della Banca, nominando alla direzione il dott. Aldo Calvani, competente per lavorare su vari livelli contemporaneamente ed idoneo a rappresentare il volto dell'azienda non solo verso il pubblico ma anche verso gli stakeholder.

Sono i numeri della gestione che misurano incontrovertibilmente l'andamento della Banca e le direttrici di sviluppo, e che consentono – attraverso l'illustrazione dei fondamentali indicatori di risultato - di analizzare i risultati dell'attività e della situazione dell'impresa, tenuto conto della complessità che caratterizza i mercati internazionali, e nazionali, data la vivacità straordinaria dell'evoluzione normativa ad impatto sul sistema bancario.

Le buone performance registrate hanno portato ad un ulteriore miglioramento degli equilibri tecnici aziendali. Il grado di patrimonializzazione si mantiene elevato con un coefficiente di solvibilità complessivo superiore all'11% e quello relativo al solo credito, ben vicino al 12%. Sul fronte della redditività la Banca ha mostrato una evoluzione brillante, confermando un ROA positivo, favorito, fra l'altro da un ottimo contributo della finanza nonostante le dinamiche negative subite dai comparti finanziari dei principali protagonisti del settore. Il margine di intermediazione positivo supporta fra l'altro il forte recupero di competitività ed efficienza aziendale verificatosi nell'anno, sintetizzato dalla stabilità del cost income ratio (72% circa) pur in presenza di oscillazioni del costo del personale legate a risoluzioni di profili dirigenziali e rinforzi di organico. Continua il miglioramento della qualità del credito: cala l'ammontare complessivo dei crediti dubbi, migliora il coverage ratio sugli incagli e si riduce l'npl ratio netto il tasso di decadimento del credito risente positivamente dei presidi strutturati e rispetto a quanto rilevato nel 2021 si riduce del 50% circa.

L'attività della Banca è fortemente orientata all'erogazione del credito tramite forme tradizionali, quali mutui e impieghi di natura commerciale, al fine di soddisfare al meglio le esigenze finanziarie dei clienti. In tale contesto il totale dei finanziamenti erogati alla clientela si palesa in crescita rispetto all'anno precedente, a conferma del ruolo di riferimento mantenuto dalla Banca nel territorio.

Anche la raccolta diretta si compone di offerte di carattere tradizionale quali conti di deposito, pronti contro termine, conti correnti, depositi a risparmio e prestiti obbligazionari, mentre la raccolta indiretta e il risparmio gestito si basano principalmente sull'offerta di prodotti e servizi progettati per garantire redditività minimizzando i rischi. I risultati raggiunti vedono il consolidamento del totale, nonostante si debba riscontrare una più elevata variabilità dello stock di depositi riferibili a clienti istituzionali.

Il volto tradizionale di Banca di San Marino non ha impedito di seguire l'evoluzione e l'innovazione finanziaria e tecnologica, mediante prodotti, strumenti e servizi di consulenza coerenti con le esigenze di un'economia avanzata,

attivandosi – come in passato – nella definizione di accordi commerciali strategici per il virtual custody, in attesa del completamento normativo.

Nel Piano Strategico della Banca, il Consiglio di Amministrazione prevedeva, fra le altre attività, i seguenti interventi:

- modello distributivo più personalizzato per fasce specifiche di clientela, con l'obiettivo di favorire e incentivare una relazione diretta con la clientela, vero patrimonio distintivo di banca del territorio, offrendo prodotti più evoluti ad esigenze di tutela sempre più sofisticate;
- consolidamento degli investimenti in tecnologia volti a offrire un progressivo efficientamento dei servizi alla clientela, anche in ambito di sicurezza digitale. In questo contesto si inserisce l'investimento nel sistema informativo e sistemi accessori, per un migliore supporto a tutte le attività della banca oltre che della clientela;
- allocazione delle risorse: vi rientra la ricerca dell'equilibrio fra investimenti e assorbimenti patrimoniali determinati dalla misurazione dei rischi. Una migliore allocazione delle risorse darà spazio per nuove attività/aree di business, quale, ad esempio, il comparto assicurativo;
- elevata attenzione alla gestione dei rischi, con l'obiettivo di garantire ai Soci e ai clienti depositanti una sicurezza e una solidità crescente, date da adeguati livelli di patrimonializzazione primaria e presidio del rischio. Sono state ricercate professionalità specificatamente formate in ambito della gestione dei rischi e di una più corretta correlazione rischio/rendimento;
- sostenibilità, con l'obiettivo di preservare e valorizzare ulteriormente l'azione della Banca sul territorio, in coerenza con i principi della cooperazione mutualistica che caratterizzano l'eredità centenaria. L'impegno nei confronti del territorio ha trovato, al momento, concreta attuazione attraverso un ciclo di incontri di approfondimento su temi macroeconomici e finanziari (BSM Academy). Pur nei limiti economici al sostegno diretto di iniziative a favore di enti e associazioni del no-profit, la Banca ha posto particolare importanza e sostegno alle occasioni formative su tematiche importanti per i settori economici che caratterizzano la Repubblica.

Il Consiglio ha adottato una logica rolling nel processo di pianificazione strategica, in base alla quale dovrebbe effettuarsi con cadenza quadrimestrale una revisione del Piano, stante il recente ripristino dei parametri reddituali/patrimoniali, tenuto conto dei contesti di mercato e regolamentare in continua e rapida evoluzione e delle implicazioni derivanti dagli scenari macroeconomici, fortemente condizionati da eventi drammatici e/o di shock.

Le proiezioni economico-finanziarie e patrimoniali definiscono un'evoluzione che vede irrobustire la capacità della Banca di conseguire ricavi, e, conseguentemente, di rafforzare le riserve, valutate le molteplici incertezze che ancora caratterizzano l'attuale scenario macroeconomico e senza contare le necessità di ulteriori interventi sul patrimonio aziendale connesse alla revisione della normativa in atto. Tutto ciò mantenendo serrata l'attività di recupero, proseguita nell'anno con un attento monitoraggio della qualità del portafoglio crediti e nell'attività di gestione e riduzione degli attivi deteriorati, ma che non esaurisce la necessità di rafforzamento del patrimonio come già previsto da Piano Industriale in circa 6,5 milioni di euro.

Infine, all'azione di rigore nella gestione operativa, è stata abbinata una attività di formazione professionale selettiva per strutturare funzioni di controllo idonee ad accompagnare la Banca nel contesto complicato che vedrà la stessa partecipare ad operazioni sistemiche di rilevanza internazionale. L'auspicio che ci si pone sul termine di questo periodo risiede nel completamento dell'avviato percorso interno in materia di solidità – conferita dal sistema dei controlli interni - e professionalizzazione – laddove la deontologia del bancario possa essere un elemento distintivo di BSM. L'adozione da parte della Banca di un Codice Etico di Gruppo, potrà rappresentare la formalizzazione dell'impegno a tradurre i principi e i valori centenari in comportamenti concreti e coerenti, anche nella

consapevolezza che la considerazione delle istanze sociali e ambientali contribuisce a minimizzare l'esposizione ai rischi propri dell'attività bancaria e a quelli non finanziari, nonché a rafforzare la reputazione.

LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

LE RISORSE UMANE

Alla data del 31 dicembre 2022, l'organico di Banca di San Marino conta 110 collaboratori: 58 uomini (52.73%) e 52 donne (47.27%), di cui 3 assunti a tempo determinato e tutti gli altri assunti a tempo indeterminato; l'età media per dipendente si attesta a 45,5 anni.

Di seguito si dà evidenza delle variazioni intervenute nell'organico della Banca:

- Dimissioni di n. 1 Dirigente;
- Dimissioni di n. 4 Funzionari (di cui 1 in prepensionamento già dal mese di gennaio);
- Dimissioni di n. 2 Quadri;
- Dimissioni di n. 7 Impiegati (di cui 2 rispettivamente al 28 febbraio 2022 e al 31 ottobre 2022 per prepensionamento);
- Assunzione di n. 11 nuove risorse, alcune delle quali dislocate presso le filiali.

Le risorse non in servizio sono 4 di cui 1 in aspettativa, 3 in distacco politico.

Il numero medio dei dipendenti a libro matricola, calcolato come media aritmetica dell'anno in corso e di quello precedente, è pari a 110 unità.

LA FORMAZIONE

Anche nel corso del 2022 Banca di San Marino ha investito nella crescita professionale e nello sviluppo delle competenze, svolgendo un totale di 2.090,75 ore/uomo di formazione, con il coinvolgimento di tutto il personale ad ogni livello, nei diversi ambiti normativi e di business della Banca.

Corsi 2022	Ore
Corsi Specialistici <i>in house</i>	
ANTIRICICLAGGIO	302,5
COMPORAMENTALE	1.056
ASSICURAZIONI	255
SICUREZZA SUL LAVORO	66.25
Totale	1.679,75
Di cui Convegni, Seminari e Corsi a Catalogo	411
Totale	2.090,75

1. Formazione Specialistica volta a sviluppare ed aggiornare le competenze tecniche:

○ Antiriciclaggio.

Il Responsabile Antiriciclaggio ha organizzato degli incontri per tutto il personale dipendente al fine di adempiere agli obblighi formativi relativi all'adeguata verifica del cliente e alla segnalazione di operazione sospetta, secondo il piano di formazione annuale approvato dal Consiglio di Amministrazione col parere del Collegio Sindacale.

○ Comportamentale

Nel corso del 2022 si sono tenute delle giornate di formazione a conclusione del percorso intrapreso nel 2021, al fine di consolidare le nozioni e i comportamenti costruttivi tipici di una cultura interna basata sull'Impegno personale, la "cultura del noi" e lo spirito di squadra, la cura della comunicazione interna, lo sviluppo delle capacità commerciali, la cultura del risultato e l'armonia organizzativa.

○ Assicurazioni

In materia di assicurazione, nel corso del 2022 si è tenuta la formazione specifica rivolta ad alcune delle risorse impiegate nelle agenzie e nel Servizio Commerciale con l'intento di aprire la visuale del nostro sistema banca anche ad altri prodotti rivolti alla sfera privata del cliente.

2. Partecipazione a Convegni, Seminari e Corsi a Catalogo

Nell'anno 2022 la partecipazione a convegni, seminari e corsi a catalogo ha registrato un totale di n. 411 ore, come di seguito articolate.

Convegni, Seminari e Corsi a Catalogo	Totale Ore
ANTIRICICLAGGIO	38
ALTA FORMAZIONE BANCARIA	28
ASSICURAZIONI	120
COMPLIANCE	43
CONTABILITA E FISCALE	12
CREDITO	89
LEGALE TRUST	65
RISK MANAGEMENT	16
Totale complessivo	411

IL SISTEMA DEI CONTROLLI

Il Sistema dei Controlli Interni è un elemento fondamentale del complessivo sistema di governo della Banca e viene definito come l'insieme delle regole, delle procedure e delle strutture organizzative che mirano ad assicurare il rispetto delle strategie aziendali e il conseguimento dell'efficacia ed efficienza dei processi interni, della salvaguardia del valore delle attività e protezione dalle perdite, dell'affidabilità e integrità delle informazioni contabili e gestionali, della conformità operativa sia verso la normativa di vigilanza e lo statuto, sia verso le norme di autoregolamentazione della banca, in un'ottica di sana e prudente gestione. I presidi relativi al sistema dei controlli interni devono coprire ogni tipologia di rischio aziendale. La responsabilità primaria è rimessa agli Organi Aziendali, ciascuno secondo le rispettive competenze. L'articolazione dei compiti e delle responsabilità degli Organi e delle Funzioni Aziendali viene definita all'interno di appositi regolamenti aziendali.

Nell'ambito del Sistema dei controlli interni, il Budget 2023 di Banca di San Marino ha definito obiettivi di rischio (risk appetite) e di Capitale interno, indicando ove possibile la soglia di tolleranza (risk tolerance) ed il limite che la Banca intende rispettare nell'ambito del perseguimento delle proprie linee strategiche. Nel percorso di formalizzazione di un processo di Risk Appetite Framework (RAF), la definizione di tali obiettivi/limiti rappresenta un primo passo per coordinare il governo delle attività di pianificazione strategica, controllo e gestione dei rischi, costituendosi quale quadro di riferimento per il presidio del profilo di rischio che la Banca intende assumere nell'implementazione delle proprie strategie aziendali. L'individuazione di soglie intermedie consentirà, attraverso il monitoraggio periodico del profilo raggiunto, di attivare con maggiore tempestività eventuali azioni correttive e/o ridefinizione degli obiettivi. L'attività strutturale si ritiene possa così aumentare la sinergia tra le attività di pianificazione, controllo e gestione dei rischi, contribuendo a sviluppare e diffondere la cultura del rischio.

RUOLO E RESPONSABILITÀ DEGLI ORGANI AZIENDALI

Il Consiglio di Amministrazione definisce e approva:

- il Sistema dei controlli interni;
- gli obiettivi di rischio, la soglia di tolleranza (ove identificata) e il processo di governo dei rischi;
- le azioni di rientro necessarie al ripristino della situazione di normalità, a seguito di eventuali superamenti delle soglie di tolleranza;
- i criteri per individuare le operazioni di maggior rilievo da sottoporre al vaglio preventivo della funzione di gestione dei rischi;
- gli standard di impianto per l'esecuzione delle attività.
- il modello di business;
- le Funzioni Aziendali di controllo e le altre funzioni di controllo;
- il processo per la gestione delle anomalie rilevate dalle funzioni aziendali di controllo, nonché le modalità e l'eventuale accettazione del rischio residuale;
- le politiche e i processi di valutazione degli asset;
- il processo per l'approvazione di nuovi prodotti e servizi, l'avvio di nuove attività, l'inserimento in nuovi mercati;
- la politica in materia di esternalizzazione di Funzioni Aziendali.

Il Consiglio di Amministrazione della Banca nomina e revoca i responsabili delle Funzioni Aziendali di Controllo.

Il Consiglio di Amministrazione conferisce al Direttore Generale - tramite delega - poteri e mezzi adeguati affinché dia attuazione agli indirizzi strategici e alle politiche di governo dei rischi. Il Consiglio di Amministrazione è inoltre responsabile per l'adozione di tutti gli interventi necessari ad assicurare l'aderenza dell'organizzazione e del Sistema dei controlli interni ai principi e requisiti previsti dalla normativa di vigilanza, monitorandone nel continuo il rispetto.

Il Consiglio di Amministrazione riceve i flussi informativi funzionali ad acquisire la piena conoscenza e governabilità dei fattori di rischio per programmare e dare attuazione agli interventi finalizzati ad assicurare la conformità e l'adeguatezza del Sistema dei Controlli Interni è destinatario delle relazioni redatte dalle Funzioni di controllo insieme al Collegio Sindacale, al Comitato Controllo e Rischi.

LIVELLI DI CONTROLLO PREVISTI DALLA VIGILANZA

Nell'ambito del Sistema dei controlli interni, si individuano le seguenti funzioni di controllo:

- I. Controlli di terzo livello: volti ad individuare violazioni delle procedure e della regolamentazione, nonché a valutare periodicamente la completezza, l'adeguatezza, la funzionalità (in termini di efficienza ed efficacia) e l'affidabilità del Sistema dei controlli interni e del sistema informativo, con cadenza prefissata in relazione alla natura e all'intensità dei rischi. Essi sono condotti nel continuo, in via periodica o per eccezioni, da strutture diverse e indipendenti da quelle produttive, anche attraverso verifiche in loco. Tale attività è affidata alla Servizio Internal Audit;
- II. Controlli di secondo livello ("controlli sui rischi, sulla conformità, in materia di antiriciclaggio"): le funzioni di controllo di secondo livello sono state declinate ed identificate con i seguenti obiettivi:
 - verificare nel continuo che le procedure aziendali siano coerenti con l'obiettivo di prevenzione della violazione delle norme in materia di contrasto al riciclaggio e al finanziamento del terrorismo e prevenire e ostacolare il compimento di operazioni di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo attraverso la segnalazione di operazioni sospette e l'esecuzione di attività di controllo di carattere continuativo. Tale attività è affidata al Responsabile Incaricato Antiriciclaggio;
 - identificare i rischi di non conformità, esaminando, nel continuo, le norme applicabili e valutandone l'impatto. Stabilire, in coerenza con i rischi identificati e valutati, gli obiettivi di controllo minimali previsti, proponendo gli opportuni interventi organizzativi e procedurali finalizzati ad assicurare un adeguato presidio dei rischi di non conformità identificati, monitorandone la relativa realizzazione. Tale attività è affidata al Servizio Compliance;
 - collaborare alla definizione e attuazione delle politiche di governo dei rischi, attraverso un adeguato processo di gestione dei rischi, verificandone l'adeguatezza. Definire metodologie, processi e strumenti da utilizzare nell'attività di gestione dei rischi. Assicurare la coerenza dei sistemi di misurazione e controllo dei rischi con i processi e le metodologie di valutazione delle attività aziendali. Assicurare la corretta rappresentazione del profilo di rischio e valorizzazione delle posizioni creditizie, eseguire valutazioni sui processi di monitoraggio e recupero.
- III. Controlli di primo livello ("controlli di linea"): diretti ad assicurare il corretto svolgimento delle operazioni. Essi sono effettuati dalle stesse strutture produttive (ad esempio, i controlli di tipo gerarchico, sistematici e a campione), ovvero eseguiti nell'ambito del back office; per quanto possibile, essi sono incorporati nelle procedure informatiche.

PRINCIPALI RUOLI E COMPITI DI CONTROLLO ATTRIBUITI ALLE FUNZIONI DELLA BANCA

INTERNAL AUDIT

Il Servizio Internal Audit svolge un'attività indipendente ed obiettiva di assurance e consulenza, finalizzata al miglioramento dell'efficacia e dell'efficienza della Banca.

La funzione di Internal Audit gerarchicamente riporta al Consiglio di Amministrazione e collabora strettamente con il Direttore Generale.

Le attività di verifica svolte dall'Internal Audit, permettono il presidio costante finalizzato alla valutazione della completezza, della funzionalità e dell'adeguatezza della struttura organizzativa delle componenti il Sistema di controllo interno della Banca di San Marino (SCI). La funzione effettua anche verifiche presso le filiali.

Attraverso le azioni di verifica svolte in forza del Piano annuale di Audit approvato dal Consiglio di Amministrazione, il Servizio Internal Audit valuta:

- l'adeguatezza delle politiche e delle procedure esistenti e la loro conformità ai requisiti di legge, ai regolamenti applicabili e alle decisioni dell'organo di gestione;
- la regolarità delle diverse attività aziendali attraverso test periodici sul funzionamento delle procedure operative e di controllo interno;
- il rispetto, nei diversi settori operativi, dei limiti previsti dai meccanismi di delega, e il pieno e corretto utilizzo delle informazioni disponibili nelle diverse attività;
- l'adeguatezza, la qualità e l'efficacia dei controlli eseguiti e delle segnalazioni effettuate dalle unità operative e dalle funzioni di gestione dei rischi e di conformità;
- l'efficacia dei poteri della funzione di controllo dei rischi di fornire pareri preventivi sulla coerenza con la Policy delle operazioni di maggior rilievo;
- l'adeguatezza e il corretto funzionamento dei processi e delle metodologie di valutazione delle attività aziendali e, in particolare, degli strumenti finanziari;
- l'adeguatezza, l'affidabilità complessiva e la sicurezza del sistema informativo;
- la completezza, l'adeguatezza, la funzionalità e l'affidabilità della struttura organizzativa e delle altre componenti del Sistema dei Controlli Interni.

Sulla base dei risultati dei propri controlli individua i possibili miglioramenti - con particolare riferimento al processo di gestione dei rischi nonché agli strumenti di misurazione e controllo degli stessi - portandoli all'attenzione degli Organi Aziendali.

Tutta l'attività è rendicontata costantemente, in ordine a controlli effettuati e risultati ottenuti, al Consiglio di Amministrazione, al Collegio Sindacale e alla Direzione Generale.

La funzione assolve agli obblighi informativi verso gli organi di Vigilanza esterni e si riunisce, coordinandosi anche ai fini della reportistica, come previsto dal Regolamento 2007-07 con le altre funzioni di controllo (rischi e compliance).

RISK MANAGEMENT

La Funzione di Gestione dei Rischi riporta direttamente al Consiglio di Amministrazione, pur mantenendo un vincolo funzionale con la Direzione Generale, ha la finalità di collaborare alla definizione e all'attuazione delle politiche di governo dei rischi, attraverso un adeguato processo di gestione dei rischi. Costituisce parte integrante della missione indicata assicurare un'adeguata informativa (reporting) e riferisce direttamente agli Organi Aziendali. Di seguito elencate le principali attività:

- nell'ambito della definizione delle Politiche di rischio, propone agli Organi Aziendali i parametri quantitativi e qualitativi necessari per la definizione di limiti operativi ed obiettivi di rischio, sia in situazioni di normale corso degli affari che in situazioni di stress, assicurandone l'adeguatezza nel tempo in relazione ai mutamenti del contesto interno ed esterno;
- propone le politiche di governo dei rischi non rientranti nelle competenze di altre funzioni di controllo, assicurandone l'adeguatezza e l'aggiornamento per quanto riguarda la gestione dei rischi ed ai limiti di esposizione ed operativi,

- sviluppa le metodologie, i processi e gli strumenti per la gestione dei rischi di competenza attraverso i processi di identificazione, misurazione/valutazione, monitoraggio e reporting che considerino anche sia analisi prospettiche che retrospettive, garantendone l'adeguatezza nel tempo anche mediante lo sviluppo e l'applicazione di indicatori finalizzati ad evidenziare situazioni di anomalia e di inefficienza;
- monitora l'effettivo profilo di rischio assunto in relazione agli obiettivi di rischio definiti nell'ambito del Budget Aziendale collaborando alla definizione dei limiti operativi all'assunzione delle varie tipologie di rischio e verificandone nel continuo l'adeguatezza ed il relativo rispetto, segnalando agli Organi Aziendali gli eventuali superamenti;
- fornisce pareri preventivi sulla coerenza con gli obiettivi di rischio delle Operazioni di Maggior Rilievo;
- verifica l'adeguatezza e l'efficacia delle misure adottate al fine di rimediare alle carenze riscontrate nel processo di gestione del rischio;
- analizza i rischi derivanti da nuovi prodotti/servizi e dall'ingresso in nuovi segmenti operativi di mercato;
- svolge controlli di secondo livello sulla filiera creditizia verificando la presenza di efficaci presidi di monitoraggio andamentale sulle esposizioni creditizie (in particolare quelle deteriorate), la correttezza delle classificazioni di rischio, la congruità degli accantonamenti; l'adeguatezza complessiva del processo di gestione recupero dei crediti in sofferenza.
- cura la gestione del Comitato Governo Rischi.

La funzione di gestione dei rischi, inoltre:

- partecipa alla definizione della strategia di Gruppo, valutandone i relativi impatti sui rischi;
- partecipa alla definizione delle evoluzioni strategiche del Sistema dei controlli interni del Gruppo.
- Responsabile Incaricato Antiriciclaggio

RESPONSABILE ANTIRICICLAGGIO

La Funzione Antiriciclaggio ha il compito di:

- prevenire e contrastare il compimento di operazioni di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo attraverso la segnalazione di operazioni sospette e l'esecuzione di attività di controllo di carattere continuativo (presidio antiriciclaggio);
- valutare che le procedure informatiche e organizzative adottate siano conformi alle norme di etero regolamentazione (leggi e norme regolamentari) e di autoregolamentazione in materia di ostacolo al riciclaggio e al finanziamento del terrorismo (funzione antiriciclaggio).

Tale funzione è retta dal Responsabile Incaricato Antiriciclaggio assolve le seguenti responsabilità:

- identificare e valutare i rischi di compimento di operazioni di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo a cui la Banca è esposta;
- identificare i rischi di non conformità alla normativa antiriciclaggio a cui la Banca è esposta;
- partecipare al processo di autovalutazione dei principali rischi di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo e sottopone tale valutazione agli Organi Aziendali della Capogruppo, rappresentando le iniziative intraprese nonché l'attività formativa erogata al personale, segnalando eventuali situazioni di criticità ed indicando proposte per la programmazione dei relativi interventi di gestione, con riferimento sia alle carenze emerse, sia alla necessità di affrontare eventuali nuovi rischi di non conformità identificati. All'interno della Relazione confluiscono anche i risultati dell'esercizio di autovalutazione.
- proporre le modifiche alla Policy di Gruppo per il governo del rischio di riciclaggio e finanziamento del terrorismo;

- definire le metodologie, i processi e gli strumenti per l'esecuzione dell'attività della Funzione Antiriciclaggio e utilizza la reportistica definita in coordinamento con le altre funzioni di controllo;
- assicurare un'adeguata informativa sugli esiti della propria attività agli Organi Aziendali, segnalando le principali problematiche di non conformità emerse ed eventi di particolare rischiosità;
- proporre gli interventi organizzativi e procedurali ai processi di direzione e coordinamento finalizzati a prevenire e contrastare il compimento di reati di riciclaggio e ad assicurare un adeguato presidio dei rischi di non conformità identificati, monitorandone la realizzazione;
- supportare il Direttore Generale nell'iter di autorizzazione all'apertura, ovvero al mantenimento in essere, di rapporti continuativi o all'esecuzione di operazioni occasionali con "persone politicamente esposte"
- gestire i rapporti con l'AIF, con le Autorità investigative e con le Autorità Giudiziarie per ogni necessità di approfondimento o contestazione concernente la normativa antiriciclaggio ed antiterrorismo;
- eseguire controlli sul corretto adempimento degli obblighi di adeguata verifica, profilatura rischio clientela, rilevazione e segnalazione operazioni potenzialmente sospette, limitazioni all'uso del contante, conservazione dei dati.

COMPLIANCE

La Funzione Compliance ha il compito di assicurare l'adeguatezza delle procedure interne atte a prevenire la violazione di norme imperative (ad esempio, leggi e regolamenti) e/o di autoregolamentazione, il Servizio Compliance svolge anche verifiche sull'effettiva applicazione (funzionamento) delle procedure stesse e delle misure adottate per rimediare ad eventuali carenze riscontrate. Assiste gli Organi Societari e le Unità Organizzative della Banca nel perseguimento degli obiettivi in materia di conformità, promuovendo la diffusione di una cultura improntata a principi di onestà, correttezza e rispetto dello spirito e della lettera delle norme, quale elemento indispensabile al buon funzionamento aziendale. Valuta, inoltre, il rischio di non conformità derivante dai progetti innovativi che la Banca intende intraprendere, inclusa l'operatività in nuovi prodotti o servizi, in nuovi mercati o con nuove tipologie di clienti. Il Servizio Compliance, nell'ambito della gestione del rischio di non conformità alle norme, presidia le norme relative all'intera attività bancaria, ad esclusione di quelle per cui sono previste specifiche Funzioni Aziendali ed altre funzioni di controllo dedicate.

Il Servizio Compliance assolve le seguenti responsabilità:

- identifica i rischi di non conformità, esaminando nel continuo le norme applicabili e valutando il loro impatto sul Gruppo;
- stabilisce, in coerenza con i rischi identificati e valutati, gli obiettivi di controllo minimali
- assicura un'adeguata informativa sugli esiti della propria attività agli Organi Aziendali segnalando tempestivamente le principali problematiche di non conformità emerse e gli eventi di particolare rischiosità;
- propone gli interventi organizzativi e procedurali finalizzati ad assicurare un adeguato presidio dei rischi di non conformità identificati e ne monitora la realizzazione;
- provvede all'aggiornamento agli Organi sull'evoluzione normativa rilevante per l'operatività.

CONTROLLI DI LINEA

I controlli di linea (c.d. controlli di primo livello) sono diretti ad assicurare il corretto svolgimento delle operazioni; tra questi controlli vi sono anche quelli che contribuiscono alla realizzazione di un sistema di controllo contabile, inteso come l'insieme dei controlli predisposti nell'ambito delle singole procedure amministrativo-contabili al fine di avere la ragionevole sicurezza che la registrazione, l'elaborazione dei dati e la produzione delle informazioni siano state correttamente eseguite. Essi sono effettuati dalle stesse strutture operative (ad esempio, i controlli di tipo gerarchico) o incorporati nelle procedure ovvero eseguiti nell'ambito dell'attività di back office.

LO SVILUPPO ORGANIZZATIVO

Nel mese di novembre 2022 è stato deliberato l'Aggiornamento al Piano Industriale 2022/2024, i cui temi guida sono di seguito elencati:

- A) **Capital Management**
- B) **Equilibrio reddituale**
- C) **Equilibrio Asset Liability Management**
- D) **Revisione Assetto Organizzativo**
- E) **Revisione della Rete Commerciale**

A) **Capital Management**

✓ **Cessione NPL al Veicolo di sistema**

Alla data di redazione del Piano era in via di conclusione il processo di scelta della rosa di Arranger da parte delle Banche RSM, successivamente individuato in JP Morgan. Il termine per il definitivo passaggio degli NPL al veicolo di sistema è fissato al 30/6/2023, con avvio della Calendar Provisioning al 1° luglio 2023. A piano si è stimata la cessione di circa 210 mln di euro di attivi.

✓ **Possibili scenari complementari:**

Sono allo studio ipotesi di operazioni di aumento di capitale sociale della Banca, anche tramite l'ingresso di nuovi soci.

✓ **Cessione di altre partecipazioni**

L'indirizzo della Banca rimane quello di cedere tutte le partecipazioni non strategiche. L'interesse persegue l'obiettivo di liberare capitale da dedicare a progetti di sostegno alla clientela e al territorio. Nondimeno, tiene conto dei maggiori impegni previsti a seguito della normativa sugli immobili e sul provvedimento, seppure in bozza, dell'introduzione della calendar provisioning.

✓ **Massima attenzione agli RWA ed agli assorbimenti di capitale anche in relazione agli immobili**

Il Capitale sarà risorsa da preservare ed incrementare nei prossimi esercizi. Tutte le operazioni saranno valutate non solo in ragione della loro redditività, ma anche in relazione al loro grado di assorbimento di capitale. La vendita degli immobili da recupero dei crediti sarà favorita sia da un rafforzamento dell'Ufficio dedicato, sia da un nuovo processo per la gestione delle vendite.

✓ **Nuova impostazione del Risk Management che integri nella propria analisi tutti i rischi aziendali, al fine della corretta allocazione del capitale**

BSM ha valutato soluzioni organizzative che non determinino una eccessiva distanza dal contesto operativo e che promuovano una interazione critica con le unità di business. In tal senso, e più nello specifico, BSM ha promosso una figura di Risk Management che evolve lungo una duplice direttrice:

- **Funzionale:** attraverso la partecipazione ai processi strategici e al controllo di gestione, nella logica di una redditività corretta per il rischio, di interrogazione sulle concrete modalità di gestione dei portafogli e di corretta allocazione del capitale;
- **Contenutistica:** attraverso la trasformazione dell'approccio per silos (centrato sui singoli profili di rischio) in un approccio integrato dell'esposizione complessiva, attento alle interazioni tra rischi e unità di business.

Anche il rischio di execution del Piano verrà presidiato.

B) Equilibrio reddituale

✓ Tutela del Margine di Interesse in un contesto di tassi crescenti

L'82% degli impieghi della Banca è a tasso variabile e misto, tuttavia in rapporto volume di circa 1 a 3 con la raccolta diretta. Il Piano valorizza un aumento della curva dei tassi di mercato considerando la diversa velocità di riprezzamento delle poste attive e passive. Nei limiti patrimoniali e della liquidità disponibile della banca e dell'incremento degli impieghi, saranno attuate campagne di switch da raccolta diretta a gestito.

✓ Aumento del Margine Commissionale attraverso, tra gli altri:

- Definizione del Progetto Bancassicurazione in ottica multibrand
- Nuovi servizi e rilancio di esistenti
- Completa revisione Convenzioni e Condizioni

✓ Attenzione ai costi cercando di efficientare e contenere impatto inflazione

Una sfida importante sarà quella di contenere l'impatto dei costi amministrativi, cercando di compensare l'incremento atteso dalle aspettative sull'inflazione, grazie all'efficientamento di tutte le componenti di costo.

C) Equilibrio Asset Liability Management

✓ Campagne di stabilizzazione raccolta

Dopo il ritrovato equilibrio reddituale e patrimoniale degli ultimi anni, sarà importante migliorare l'equilibrio tra scadenze, presidiando costantemente il rischio di liquidità.

✓ Analisi integrata dei GAP liquidità Raccolta/Impieghi

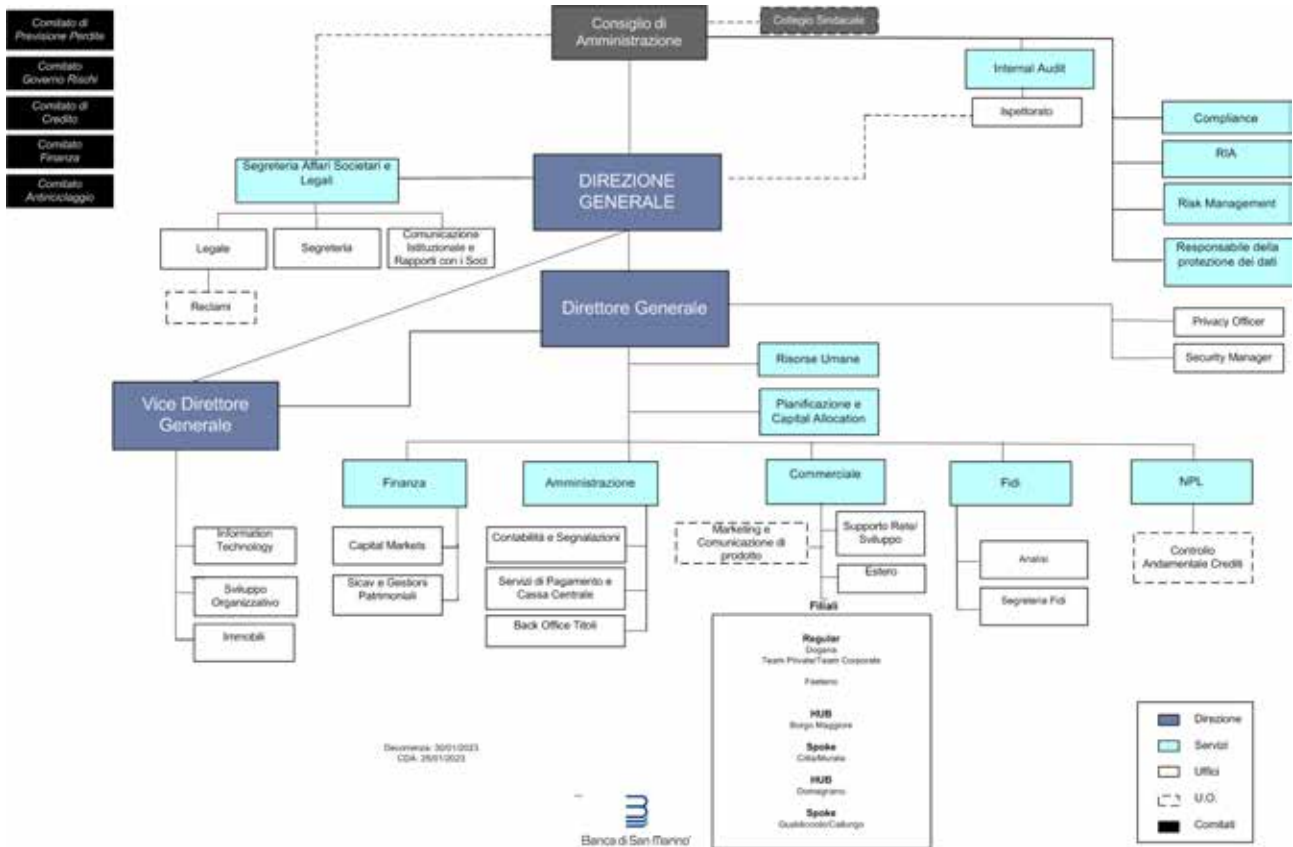
Il presidio del grado di liquidità sarà costante. L'esigenza reddituale di fare impiego (credito/portafoglio titoli) dovrà trovare corrispondenza con un adeguato livello di raccolta. L'obiettivo, nel breve termine, sarà quello di monitorare la crescita dell'attivo in coerenza con la dinamica della raccolta e della sua «stabilità».

A fine di perseguire la stabilizzazione delle fonti di raccolta e di monitorare nel tempo l'equilibrio del Gap di liquidità, è stato sviluppato un Funding Plan che riporta l'evoluzione attesa, in coerenza alle ipotesi di sviluppo delle poste Attive e Passive del Piano, in termini di:

- scadenza dei prodotti di durata per il Portafoglio Titoli, i Crediti alla Clientela e i prodotti di Raccolta, con ipotesi differenziate di «rinnovo» degli importi in scadenza;
- ipotesi di outflow della raccolta specifiche per Cluster di Clientela +/- stabile;
- ipotesi di nuova produzione differenziate per prodotto o per Cluster;
- sviluppo atteso del rapporto tra crediti e raccolta da Clientela, e degli indicatori della qualità delle fonti di raccolta in termini di maggiore stabilità.

Anche in ipotesi di stress, il rapporto tra Attività prontamente liquidabili e maggiori deflussi di liquidità si mantiene significativamente positivo.

D) Revisione Assetto Organizzativo
 ✓ Nuovo Organigramma



Particolare attenzione nel disegnare il nuovo organigramma è stata posta all'implementazione del Controllo di Gestione, al rafforzamento in ottica di sviluppo dell'Ufficio Risorse Umane, alla ristrutturazione degli Uffici e dei processi del comparto immobili, nonché al comparto dei crediti deteriorati, passando ad una gestione più attiva dei portafogli assegnati ai singoli gestori e misurando la produttività di questi ultimi in relazione alla riduzione dei volumi NPL.

Nel corso del 2022, ed anche contestualmente all'approvazione del nuovo organigramma, è stata effettuata un'attività di revisione e aggiornamento dei regolamenti aziendali ai fini del necessario adeguamento alla configurazione della struttura esecutiva ed alle modifiche normative emanate.

In particolare, sono stati aggiornati:

- Regolamento Interno;
- Regolamento Poteri Delegati;
- Regolamento Finanza;
- Valuation & Pricing Policy;
- Regolamento Immobili
- Politiche del Credito;
- Regolamento del Credito;
- Regolamento Controllo Andamentale Credito;
- Regolamento Credito Deteriorato;
- Regolamento di funzionamento del Comitato di Credito;
- Regolamento di funzionamento del Comitato Finanza;

- Regolamento di funzionamento del Comitato Previsione di Perdite;
- Regolamento di funzionamento del Comitato Governo Rischi;
- Regolamento di funzione Risk Management.

✓ **Efficientamento degli spazi fisici**

Successivamente alla revisione dell'organigramma aziendale si è mirato all'efficientamento nell'utilizzo degli spazi (liberando immobili in tal modo destinati alla vendita), volto a ridurre costi e a migliorare il processo di lavoro.

✓ **Revisione di tutti i processi per snellimento ed efficientamento, in particolare nel sistema dei controlli**

L' Ufficio Sviluppo Organizzativo è stato opportunamente rinforzato, al fine di revisionare tutti i processi aziendali entro il 2023, anche con l'ausilio di professionisti esterni.

✓ **Costituzione di società di servizi informatici per gestione licenza software**

BSM, unitamente a BAC, ha acquistato a tempo indeterminato la licenza d'uso del software attualmente impiegata (Gesbank Evolution) di proprietà di Allitude S.p.A., insieme a copia del codice sorgente. Contestualmente, è stato stipulato un contratto con Dedagroup Business Solutions S.r.l. per il servizio di Application Management (manutenzione correttiva ed evolutiva). BSM ha costituito una società di servizi unipersonale avente quale attività prevalente servizi informatici ed elaborazione dati, nella quale conferire risorse tecnologiche, hardware e software di BSM – BSM Tech S.R.L..

Anche l'hardware della banca è stato completamente rinnovato, con l'acquisto di nuovi server IBM per il gestionale Gesbank e nuovi sistemi di *storage* più performanti e capienti. Sono inoltre stati acquistati ulteriori server per il nuovo sito di *Disaster Recovery*, che verrà allestito presso l'infrastruttura di SSIS S.R.L., con ogni garanzia di conformità.

E) Revisione della Rete Commerciale

Per un corretto presidio di territorio è risultata strategica una riorganizzazione dell'intera struttura commerciale (Direzione Commerciale e Rete Commerciale) attuando politiche dedicate ed attuali al contesto domestico e internazionale, sviluppando logiche cliente-centriche.

Non sono programmate chiusure di Filiali e si è incrementato il numero di personale in rete, portando le Filiali ad un numero minimo di 3 risorse.

La Filiale di Murata (insieme a quelle di Dogana e di Borgo Maggiore già strutturate) è stata dotata di Area Self. E' in avvio la realizzazione di una quarta Area Self presso la Filiale di Domagnano.

Gli obiettivi di Piano si sintetizzano come segue:

- ✓ efficientamento margini di contribuzioni clientela
- ✓ aumento quote di mercato
- ✓ nuovi prodotti/servizi.

Oltre alle azioni commerciali ordinarie, saranno attuati specifici interventi, scegliendo segmenti/linee di business di cui la Banca vuole diventare "Best di mercato".

L'ATTIVITÀ COMMERCIALE

L'anno 2022 è stato un anno contraddistinto da due differenti fasi, che hanno richiesto un repentino cambio delle politiche commerciali d'Istituto, al fine di adeguamento al nuovo scenario internazionale.

La prima fase dell'anno è rimasta caratterizzata dalle medesime politiche commerciali adottate negli anni passati, riconfermando così una continua ricerca della riduzione del costo della provvista e un costante presidio delle quote di mercato.

La seconda fase invece è stata caratterizzata da una forte rimodulazione dell'offerta dedicata al pubblico, sia per quanto riguarda gli impieghi che la raccolta, cambiando così la *mission* del Servizio Commerciale.

Nello specifico, l'aumento dei tassi interbancari ha generato nuove opportunità, ma ha evidenziato anche la necessità di una più accurata gestione di alcuni rischi e questa situazione ha richiesto, all'intera struttura della rete commerciale d'Istituto, un rapido sforzo di adattamento al nuovo contesto, al fine di fronteggiare il nuovo scenario.

Sono state sviluppate soluzioni più efficienti per quanto riguarda il mondo dei mutui, sia per i privati che per le aziende, riaggiornando così l'offerta sia a tasso variabile, fisso e misto. Offerte più competitive e soprattutto sviluppate nella logica di sostenibilità nel tempo.

Relativamente al mondo del pubblico risparmio, l'offerta è stata adattata al nuovo scenario nell'interesse di tutelare le quote di mercato e ottenerne delle nuove. Particolare attenzione è stata posta in ambito consulenziale al fine di preservare i patrimoni mobiliari dei clienti.

È stato introdotto un nuovo prodotto denominato "SOS ENERGIA", volto a proteggere la forza produttiva delle aziende in un contesto di mercato dove è risultato cruciale fronteggiare il caro energia, al fine di gestire al meglio i conseguenti costi di produzione. In tale maniera viene offerta la possibilità alle aziende di poter gestire il repentino aumento, in maniera più organizzata e pianificata nel tempo.

In affiancamento a questo nuovo scenario, la Banca ha avviato un accordo di collaborazione con un Broker assicurativo, che ha permesso alla rete commerciale di affidarsi alla consulenza di un partner dedicato per soddisfare le esigenze della clientela ed abbinare i prodotti tipici bancari con soluzioni di carattere assicurativo. L'affiancamento del Broker permetterà di accrescere le competenze professionali dell'intera rete commerciale d'Istituto, anche attraverso delle giornate formative dedicate.

Sempre in ambito assicurativo, è stato parallelamente avviato anche un ulteriore progetto di collaborazione con una primaria società per quanto riguarda le polizze ramo vita, al fine di poter ulteriormente accrescere l'offerta di soluzioni utili a soddisfare le esigenze della clientela più sofisticata. Il progetto è in divenire e confidiamo che si perfezioni durante il 2023, dopo i necessari e dovuti adempimenti di carattere burocratico in conformità alle normative e regolamenti in vigore in San Marino.

Infine sono state aggiornate le principali convenzioni di conto corrente, revisionando l'offerta dedicata ai clienti (sia mondo privati che aziende) con logiche di pacchetti a forfait, al fine di offrire dei conti che oltre a coprire le esigenze del pubblico, abbiano spese ed oneri chiari e trasparenti.

Una attenzione particolare è stata rivolta ai soci/azionisti nella strutturazione di convenzioni volte a valorizzare l'appartenenza e la fiducia verso la Banca.

Nell'ambito del Risparmio, fra i prodotti offerti, vi rientrano

➤ **Gestioni Patrimoniali BSM**

Alla fine del 2022 il catalogo prodotti BSM era composto da quattro linee di gestione standardizzate a cui si somma la possibilità di strutturare linee di gestione completamente personalizzate e sviluppate a seguito di un'analisi dettagliata dei bisogni del cliente, con l'obiettivo di creare prodotti che massimizzino le attese dei sottoscrittori secondo il loro profilo di rischio.

Il totale del patrimonio gestito di fine anno è di oltre 84 milioni, in diminuzione rispetto al dato dello scorso anno principalmente per la flessione dei prezzi di mercato.

Di seguito il dettaglio sulle quattro linee di gestione patrimoniale standardizzate.

- **BSM DINAMICA PRUDENTE:** gestione di tipo bilanciato moderato, con obiettivo di investimento quello di ottenere una performance in linea con l'andamento dei mercati obbligazionari globali con una volatilità inferiore agli stessi su un orizzonte temporale di medio periodo (>3 anni).
- **BSM DINAMICA AGGRESSIVA:** gestione di tipo bilanciato aggressivo, con obiettivo di investimento quello di ottenere una performance in linea con l'andamento dei mercati azionari globali con una volatilità inferiore agli stessi su un orizzonte temporale di medio-lungo periodo (5-7 anni).
- **BSM INNOVAZIONE:** gestita tramite utilizzo di modello quantitativo proprietario BSM, si pone come obiettivo di investimento quello di ottenere un incremento del capitale nel lungo periodo (5-7 anni) coerente con l'andamento di un allocazione bilanciata tra mercati obbligazionari internazionali ed azionari internazionali con esposizione sostanziale alle performance registrate dai settori ad alto contenuto tecnologico ed elevato tasso di innovazione.
- **BSM PAC:** Gestione di tipo discrezione con obiettivo di investimento graduale sui mercati azionari globali (45%-50%) nel corso di 4 anni. Tale linea è tuttavia in via di dismissione.

➤ **Sicav Fagus Multimanager**

Relativamente a Fagus Multimanager SICAV (Fagus), società di investimento di diritto lussemburghese, dopo la trasformazione da "società autogestita" a "società con designazione di Management Company" (la Management Company è Link Fund Solutions Luxembourg" avvenuta durante il 2021, non vi sono da segnalare mutamenti particolari per l'anno 2022 in quanto la società ha proseguito nella propria ordinaria attività.

Ricordiamo che Fagus Multimanager) è una Società di Investimento a Capitale Variabile multi-comparto di Diritto Lussemburghese conforme alla Direttiva Europea UCITS – arrivata alla quinta generazione – lanciata su iniziativa di BSM nel 1998.

FAGUS è attualmente composta da tre comparti di investimento:

1. International Bond - comparto con strategia di investimento *Absolute Return* con focus prevalente sul mercato obbligazionario. Approccio molto attivo, dinamico, flessibile e globale e con obiettivo quello di ottenere una performance positiva in qualunque contesto di mercato mantenendo un livello di volatilità molto basso. La gestione del comparto è affidata alla Management Company, che si avvale di Banca di San Marino come consigliere degli investimenti;
2. International Balanced Flexible - comparto Bilanciato Flessibile con approccio globale Total Return e focalizzato prevalentemente sui paesi sviluppati. La gestione del comparto è affidata ad Azimut SGR S.p.A.
3. International Equity Dynamic - comparto Azionario con approccio globale Total Return e focalizzato prevalentemente sui paesi sviluppati. La gestione del comparto è affidata ad Azimut SGR S.p.A.

BSM ricopre per FAGUS il duplice ruolo di Consigliere per gli Investimenti (*Investment Adviser*) e Distributore Globale (*Global Distributor*).

I PRINCIPALI AGGREGATI MONETARI E CREDITIZI

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO

Si rende noto che alcuni aggregati sono il risultato di riclassificazioni interne.

Di seguito le principali:

- è stata raggruppata in un'unica voce Debiti la "Raccolta del Risparmio" comprendendo: l'ammontare dei "Debiti verso clientela", dei "Debiti rappresentati da titoli" e delle "Passività subordinate";
- la voce Banche viene espressa per saldo netto fra "Crediti e Debiti verso Enti Creditizi";
- il patrimonio netto è espresso al netto delle azioni proprie, qualora presenti.

ATTIVO (in migliaia di Euro)	31/12/2022	31/12/2021	Δ ass.	Δ %
Cassa e disponibilità liquide	17.478	13.054	4.424	33,89%
Crediti:	466.249	528.712	-62.463	-11,81%
- Clientela	389.166	418.182	-29.016	-6,94%
- Banche	77.083	110.530	-33.447	-30,26%
Titoli non immobilizzati	94.873	134.342	-39.468	-29,38%
Immobilizzazioni:	241.645	179.108	62.537	34,92%
- Titoli immobilizzati	109.253	54.260	54.994	101,35%
- Partecipazioni	6.131	8.199	-2.068	-25,23%
- Materiali e immateriali	126.261	116.649	9.612	8,24%
Altre voci dell'attivo	114.988	101.492	13.495	13,30%
Totale	935.234	956.708	-21.474	-2,24%

PASSIVO (in migliaia di Euro)	31/12/2022	31/12/2021	Δ ass.	Δ %
Debiti:	830.452	870.743	-40.291	-4,63%
- verso Clientela	586.130	593.999	-7.869	-1,32%
- rappresentati da Titoli	244.322	276.744	-32.422	-11,72%
Fondi a destinazione specifica	2.229	2.399	-170	-7,10%
Fondo rischi su crediti	1.550	1.550	0	0,00%
Altre voci del passivo	53.400	43.912	9.488	21,61%
Patrimonio netto:	47.603	38.104	9.499	24,93%
- Capitale e riserve	47.082	36.985	10.096	27,30%
- Risultato d'esercizio	521	1.119	-598	-53,40%
Totale	935.234	956.708	-21.474	-2,24%

Come riportato nella tabella dedicata al Prodotto Bancario Lordo, nella quale sono indicati i principali aggregati di intermediazione con la clientela del nostro Istituto, il saldo puntuale di fine anno della Banca vale complessivamente 1.691 milioni di euro, in riduzione sullo stesso aggregato del 2021 di oltre 71,6 milioni di euro, pari al -4,06%.

Per la disamina delle variazioni sulle singole voci che compongono il totale si rimanda a quanto compiutamente specificato nel seguito della presente relazione.

Prodotto Bancario Lordo (in migliaia di Euro)	31/12/2022	Composizione %	31/12/2021	Composizione %	Δ ass.	Δ %
Impieghi lordi alla clientela	520.494	30,77%	558.989	31,70%	-38.494	-6,89%
Raccolta diretta	830.452	49,09%	870.743	49,38%	-40.291	-4,63%
Raccolta Indiretta	340.587	20,13%	333.467	18,91%	7.120	2,14%
TOTALE	1.691.533	100,00%	1.763.198	100,00%	-71.665	-4,06%

L'indice relativo al rapporto impieghi lordi su raccolta diretta si attesta a fine anno al 62,68%, in riduzione dal 2021 per effetto della dinamica di riduzione più incisiva degli impieghi (-38,5 milioni di euro) rispetto a quella della raccolta diretta (-40,3 milioni di euro circa).

LE ATTIVITÀ GESTITE PER CONTO DELLA CLIENTELA

LA RACCOLTA COMPLESSIVA

Per quanto riguarda la composizione della raccolta complessiva, è opportuno introdurre la variazione alla tabella soprariportata, così come in quelle che seguono, che prevede la riconduzione alla componente “raccolta indiretta” delle posizioni di debito di BSM facenti parte delle gestioni patrimoniali.

La raccolta complessiva, dato puntuale di fine periodo, vale 1.171 milioni di euro, valore in riduzione dal dicembre precedente per oltre 33 milioni di euro circa, pari al -2,75%.

Raccolta Totale* (in migliaia di Euro)	31/12/2022	Composizione %	31/12/2021	Composizione %	Δ ass.	Δ %
Diretta	825.992	70,53%	866.562	71,96%	-40.570	-4,68%
Indiretta	345.047	29,47%	337.648	28,04%	7.399	2,19%
TOTALE	1.171.039	100,00%	1.204.209	100,00%	-33.171	-2,75%

**valori ricalcolati riconducendo alla raccolta indiretta le posizioni di debito riferibili agli investimenti in GpF della clientela*

In merito allo scostamento dall'anno precedente è evidente che la differenza è da ricondurre esclusivamente al trend della raccolta diretta: -40,6 milioni di euro dal dicembre 2021, per la cui disamina, si rimanda alle tabelle di dettaglio di seguito riportate. Seppure il dato complessivo risulta in contrazione, lo scostamento, ricalcolato sterilizzando gli effetti negativi dei mercati sulla valutazione dei portafogli della clientela, mostrerebbe segno positivo (+4,1 milioni di euro), confermando sostanzialmente un consolidamento dei numeri.

LA RACCOLTA DIRETTA

La raccolta diretta, iscritta nel passivo di bilancio (alle voci 20. Debiti verso clientela, 30. Debiti rappresentati da strumenti finanziarie e 100. Passività subordinate), vale a fine anno 830 milioni di euro, registrando, rispetto al 31 dicembre 2021, un ribasso del 4,63%, pari a 40,3 milioni di euro circa. In parte la variazione rientra nel progetto della Banca di riduzione degli oneri, fra cui quelli connessi alla provvista della clientela. Tuttavia si è confermato anche nel 2022, un'ulteriore flessione dei depositi riferibili a clienti Istituzionali (-30,3 milioni di euro riconducibili ad un unico cliente), ma in parte compensati da nuovi depositi.

La tabella che segue espone in dettaglio l'articolazione per forme tecniche della raccolta diretta.

Per quanto attiene le singole voci, la variazione più rilevante afferisce alla categoria della Raccolta a termine, ovvero i certificati di deposito (-35,3 milioni di euro), e i PCT (-25,1 milioni di euro circa), tipologia di investimento, quest'ultima, su cui risultavano investiti i depositi della clientela istituzionale.

Raccolta Diretta (in migliaia di Euro)	31/12/2022	Composizione %	31/12/2021	Composizione %	Δ ass.	Δ %
Conti correnti	537.613	64,74%	542.307	62,28%	-4.695	-0,87%
<i>di cui Gpf</i>	<i>4.460</i>	<i>0,54%</i>	<i>4.181</i>	<i>0,48%</i>	<i>279</i>	<i>6,67%</i>
Depositi a risparmio	7.056	0,85%	7.635	0,88%	-579	-7,59%
Raccolta a vista	544.669	65,59%	549.943	63,16%	-5.274	-0,96%
Depositi in valuta	22.473	2,71%	0	0,00%	22.473	
Certificati di Deposito	226.541	27,28%	261.824	30,07%	-35.283	-13,48%
Obbligazioni	17.781	2,14%	14.920	1,71%	2.861	19,18%
Pct	18.989	2,29%	44.056	5,06%	-25.068	-56,90%
Raccolta a termine	285.783	34,41%	320.800	36,84%	-35.017	-10,92%
TOTALE	830.452	100,00%	870.743	100,00%	-40.291	-4,63%
TOTALE*	825.992		866.562		-40.570	-4,68%

*sono escluse le posizioni di debito riconducibili a investimenti in Gestioni Patrimoniali

LA RACCOLTA INDIRETTA

La raccolta indiretta* valorizzata a prezzi di mercato di fine esercizio 2022, ammonta a 345 milioni di euro, rilevando un trend in crescita dal 2021 del 2,19%.

Raccolta Indiretta* (in migliaia di Euro)	31/12/2022	Composizione %	31/12/2021	Composizione %	Δ ass.	Δ %
Azioni	27.528	7,98%	28.280	8,38%	-752	-2,66%
Azionariato	40.371	11,70%	36.975	10,95%	3.397	9,19%
Obbligazioni	116.414	33,74%	81.157	24,04%	35.257	43,44%
Altri Fondi/Altri Hedge Fund	2.688	0,78%	2.726	0,81%	-39	-1,42%
Risparmio amministrato	187.002	54,20%	149.139	44,17%	37.863	25,39%
Sicav	20.193	5,85%	21.478	6,36%	-1.284	-5,98%
Fondi/Hedge Fund OICR	53.515	15,51%	63.425	18,78%	-9.910	-15,62%
Gpf*	84.336	24,44%	103.607	30,68%	-19.270	-18,60%
Risparmio gestito	158.045	45,80%	188.509	55,83%	-30.464	-16,16%
TOTALE	345.047	100,00%	337.648	100,00%	7.399	2,19%

*sono comprese le posizioni di debito riconducibili a investimenti in Gestioni Patrimoniali

Come rappresentato in tabella, assumono tendenze inverse i due aggregati di “Risparmio amministrato”, in aumento di 37,9 milioni di euro circa, e quello di “Risparmio gestito”, in diminuzione per oltre 30,5 milioni di euro circa.

Nell’ambito delle forme di investimento che compongono il totale dell’amministrato (+25,39% a/a) le variazioni più significative coinvolgono:

- la categoria “Azionariato”: per effetto dell’aumento di capitale sociale, oltre che del rafforzamento patrimoniale in esito al bilancio del 2021 segna un +9,19%;
- la categoria “Obbligazioni”: +43,44%. È in particolare dal secondo semestre che l’aggregato sale in misura più che progressiva, grazie soprattutto all’andamento dei tassi di mercato e dell’offerta di rendimento dei titoli di stato italiani.

Con riguardo alla componente del risparmio gestito (-16,16% a/a), e più nello specifico delle gestioni patrimoniali e delle sicav, va ricordato che l’anno appena concluso si caratterizza per un’importante concentrazione di eventi sfavorevoli (guerra in Europa, Pandemia Covid19, aumento dell’inflazione ecc.) che, di fatto, si sono tradotte in una negatività generalizzata e prolungata. Ciononostante le performance di entrambe le categorie di investimento, seppure negative, sono in linea con i mercati/parametri di riferimento e, complessivamente, la flessione dall’esercizio precedente si deve prevalentemente all’andamento negativo dei fondi.

GLI IMPIEGHI ALLA CLIENTELA

Il valore lordo dei crediti verso clientela ammonta, al 31 dicembre 2022, a 520,5 milioni di euro circa, registrando, rispetto al 31 dicembre dell'anno precedente, una variazione in diminuzione del 6,89%.

Di seguito la rappresentazione per forma tecnica.

Crediti lordi verso la clientela (in migliaia di Euro)	31/12/2022	Composizione %	31/12/2021	Composizione %	Δ ass.	Δ %
Conti Correnti	29.663	5,70%	50.661	9,06%	-20.998	-41,45%
<i>di cui Gruppo BSM</i>	<i>3.681</i>	<i>0,71%</i>	<i>3.121</i>	<i>0,56%</i>	<i>560</i>	<i>17,93%</i>
Anticipi	28.814	5,54%	19.483	3,49%	9.330	47,89%
Mutui e Leasing	236.024	45,35%	256.124	45,82%	-20.100	-7,85%
Estero	9.113	1,75%	11.451	2,05%	-2.338	-20,42%
Sofferenze	216.881	41,67%	221.269	39,58%	-4.388	-1,98%
TOTALE	520.494	100,00%	558.989	100,00%	-38.494	-6,89%

La riduzione ha coinvolto pressoché tutte le categorie che, fatta eccezione per la sola categoria delle sofferenze, è inclusa nella forma tecnica di origine del credito. Sulle categorie "Mutui e Leasing" inoltre, rileva il naturale rientro secondo i piani di ammortamento accordati.

In merito alla variazione del totale dei finanziamenti alla clientela, l'analisi va approfondita con riferimento all'andamento del totale del credito anomalo. Fatta eccezione per la categoria "sofferenze", le altre categorie di crediti dubbi rientrano nel totale delle diverse forme tecniche esposte in tabella; il calo dunque ricomprende anche variazioni in ribasso di crediti npl (cfr. paragrafo seguente), con conseguente benefici in termini di incasso e opportunità di reinvestimento delle somme recuperate.

I CREDITI DUBBI

Di seguito si rappresentano i valori relativi alla qualità del credito verso la clientela.

Crediti verso clientela 31/12/2022 (in migliaia di Euro)	Esposizione Lorda	% sul totale	Rettifiche di valore	Esposizione Netta	% sul totale	Indice di copertura
Totale crediti in bonis	218.870	42,05%	1.127	217.743	55,95%	0,51%
Paesi a rischio	8	0,00%	0	7	0,00%	1,15%
Crediti scaduti/sconfinati	281	0,05%	3	278	0,07%	1,15%
Crediti ristrutturati	19.751	3,79%	269	19.482	5,01%	1,36%
- di cui Gruppo Delta	88	0,02%	1	87	0,02%	1,15%
Crediti incagliati	64.704	12,43%	8.908	55.796	14,34%	13,77%
Crediti in sofferenza	216.881	41,67%	121.022	95.859	24,63%	55,80%
Totale crediti dubbi	301.624	57,95%	130.202	171.423	44,05%	43,17%
TOTALE	520.494	100,00%	131.328	389.166	100,00%	25,23%

Crediti verso clientela 31/12/2021 (in migliaia di Euro)	Esposizione Lorda	% sul totale	Rettifiche di valore	Esposizione Netta	% sul totale	Indice di copertura
Totale crediti in bonis	237.072	42,41%	1.176	235.896	56,41%	0,50%
Paesi a rischio	0	0,00%	0	0	0,00%	
Crediti scaduti/sconfinati	603	0,11%	135	468	0,11%	22,34%
Crediti ristrutturati	39.260	7,02%	1.925	37.335	8,93%	4,90%
- di cui Gruppo Delta	289	0,05%	3	286	0,07%	1,15%
Crediti incagliati	60.784	10,87%	4.338	56.445	13,50%	7,14%
Crediti in sofferenza	221.269	39,58%	133.233	88.037	21,05%	60,21%
Totale crediti dubbi	321.916	57,59%	139.631	182.285	43,59%	43,37%
TOTALE	558.989	100,00%	140.807	418.182	100,00%	25,19%

Di seguito si rappresentano le variazioni dei valori al 31 dicembre 2022 sull'anno precedente.

Crediti verso clientela (in migliaia di Euro)	Δ Esposizione Lorda	Δ %	Δ Rettifiche di valore	Δ %	Δ Esposizione Netta	Δ %	Δ Indice di copertura (b.p.)
Crediti verso società controllate	-3.121	-100,00%	0		-3.121	-100,00%	b.p.
Crediti in bonis	-15.082	-6,45%	-49	-4,19%	-15.032	-6,46%	1 b.p.
Totale crediti in bonis	-18.203	-7,68%	-49	-4,19%	-18.153	-7,70%	2 b.p.
Paesi a rischio	8		0		7		
Crediti scaduti/sconfinati	-322	-53,40%	-131	-97,60%	-190	-40,68%	-2.119 b.p.
Crediti ristrutturati	-19.509	-49,69%	-1.656	-86,04%	-17.853	-47,82%	-354 b.p.
- di cui Gruppo Delta	-201	-69,62%	-2	-1	-199	-69,62%	b.p.
Crediti incagliati	3.920	6,45%	4.569	105,32%	-649	-1,15%	663 b.p.
Crediti in sofferenza	-4.388	-1,98%	-12.211	-9,17%	7.823	8,89%	-441 b.p.
Totale crediti dubbi	-20.292	-6,30%	-9.429	-6,75%	-10.863	-5,96%	-21 b.p.
TOTALE	-38.494	-6,89%	-9.479	-6,73%	-29.016	-6,94%	4 b.p.

Fra i crediti classificati in *bonis* lordi è compreso il credito rimasto verso la società controllata del Gruppo in liquidazione, di euro 3,7 milioni di euro, valore netto 2,2. L'attività della società continuerà fino a completa cessione dei beni in magazzino.

Le altre posizioni in *bonis* sono state valutate su base collettiva e le rettifiche di valore, a copertura del rischio fisiologico insito nell'attività di erogazione del credito, valgono lo 0,5% del totale dei finanziamenti non svalutati analiticamente.

La diminuzione dei crediti in bonis è ascrivibile, in parte, al passaggio in ingresso fra i crediti dubbi (17 milioni di euro circa è lo sbilancio netto fra "ingressi", pari a 21,2 milioni di euro circa, e "uscite", per 4,2 milioni di euro circa, di cui alla Tabella 4.4 Dinamica dei crediti dubbi verso la clientela), mentre la restante parte si deve ai rientri registrati sui finanziamenti con piano (mutui e *leasing*), nonché ai minori utilizzi sulle linee di credito a revoca e/o richieste di nuovi finanziamenti collegati all'attività di impresa.

Fra gli ingressi in sofferenza dal bonis, si segnala un'unica posizione, già oggetto di ristrutturazione nel 2021, che per disposizione della Banca Centrale, è stata classificata in default, nonostante non siano insorte incertezze sulla recuperabilità del credito della Banca.

Il riepilogo per grado di rischio relativo agli impieghi verso la clientela evidenzia che, a fine esercizio, i crediti deteriorati lordi sono passati da 321,9 milioni di euro del 2021 a 301,6 milioni di euro circa del 2022 (-6,30%).

Con riferimento all'analisi delle singole categorie di classificazione, unica eccezione alla riduzione su ognuna delle singole componenti di classificazione, è quella degli incagli che segna un +6,45% per l'ingresso di posizioni precedentemente classificate in "Ristrutturati".

L'indice di copertura del totale dei crediti deteriorati risulta del 43,17%; 25,23% se ricalcolato con riferimento a tutto il monte prestiti della Banca.

Per una analisi più dettagliata in merito alla movimentazione intervenuta nell'esercizio, si rimanda alla tabella di riferimento di nota integrativa.

I RAPPORTI INTERBANCARI, IL PORTAFOGLIO TITOLI E LE PARTECIPAZIONI

La tesoreria, intesa come somma degli impieghi in titoli e in banche (valore netto, comprensivo dei depositi vincolati liberi e previsti da normativa), ammonta, a fine 2022, a 281,2 milioni di euro, in lieve diminuzione rispetto al dato del 2021. In merito si rappresenta che la dinamica è da ricondurre a quanto anticipato in merito alla raccolta diretta, ovvero alla necessità di fronteggiare la diminuzione dell'ammontare complessivo dei depositi della clientela.

Nel dettaglio, se complessivamente l'aggregato non mostra variazioni significative, è nella sua composizione che si rilevano i maggiori scostamenti: cala infatti la componente netta di tesoreria banche (-33 milioni di euro con un'incidenza, sul totale, che scende di 9,53 punti percentuali), mentre, per contro, assume valori più rilevanti la componente titoli: +15,4 milioni di euro.

Tale dinamica rientra nell'obiettivo strategico di incrementare la redditività aziendale, pur mantenendo alto il presidio sulla liquidità aziendale.

IL PORTAFOGLIO TITOLI

Il portafoglio titoli della Banca vale a fine anno 204,1 milioni di euro e si compone di attività finanziarie detenute per la negoziazione per 94,9 milioni di euro circa e di investimenti allocati al portafoglio immobilizzato per totali 109,3 milioni di Euro circa. Quest'ultimo aggregato segna una variazione dal dicembre 2021 di +55 milioni di euro circa, avvenuto per trasferimento di titoli, in più tranches, dal portafoglio libero a quello immobilizzato. Il primo dei trasferimenti fa seguito a una scelta strategica del mese di 2022 del Consiglio di Amministrazione, con la quale veniva ridefinita la delibera quadro sulla composizione e sull'ammontare del valore complessivo del portafoglio HTM, ed ha riguardato titoli per nominali 20,5 milioni di euro. A questo hanno poi fatto seguito due trasferimenti, rispettivamente ad aprile, di nominali 17,5 milioni di euro e luglio, ulteriori 6,7 milioni di euro, entrambi avvenuti in virtù di una specifica deroga dell'Autorità di Vigilanza. Tenuto conto dei passaggi come sopra rappresentati, l'incidenza del portafoglio immobilizzato sul dato complessivo sale al 53,52%.

Tesoreria Titoli & Banche (in migliaia di Euro)	31/12/2022	Composizione %	31/12/2021	Composizione %	Δ ass.	Δ %
Crediti verso banche a vista	45.001	16,00%	80.569	26,93%	-35.568	-44,15%
Altri crediti verso banche	32.082	11,41%	29.961	10,01%	2.121	7,08%
Totale Banche	77.083	27,41%	110.530	36,94%	-33.447	-30,26%
Azioni	175	0,06%	709	0,24%	-534	-75,31%
Fondi	50.918	18,11%	48.209	16,11%	2.709	5,62%
Sicav	1.397	0,50%	1.577	0,53%	-180	-11,44%
Obbligazioni	151.637	53,92%	138.194	46,18%	13.443	9,73%
<i>di cui Immobilizzati</i>	<i>109.253</i>	<i>38,85%</i>	<i>54.260</i>	<i>18,13%</i>	<i>54.994</i>	<i>101,35%</i>
Totale titoli	204.127	72,59%	188.689	63,06%	15.438	8,18%
TOTALE	281.210	100,00%	299.219	100,00%	-18.009	-6,02%

Fra i titoli che compongono il portafoglio libero sono presenti le quote di fondi rivenienti da interventi a sostegno del sistema bancario sammarinese, oltre che altri titoli riferibili a operazioni di ristrutturazione dei crediti. Nel dettaglio: *i)* Fondi *Loan Management* e *Odisseo*, per totali 13,9 milioni di euro circa; *ii)* Altri Fondi per ristrutturazione attivi originati da crediti, per totali 6,9 milioni di euro circa.

Il portafoglio titoli rappresenta la primaria fonte di liquidità della Banca; gli investimenti che ne caratterizzano la composizione mirano a garantire un soddisfacente grado di redditività e, nel contempo, un elevato grado di liquidabilità.

I DERIVATI DI COPERTURA

Nel corso dell'anno, con lo scopo di opportunamente gestire l'esposizione ai diversi fattori di rischio a cui è esposto il portafoglio di proprietà, nonché per mitigare gli effetti della volatilità dei mercati finanziari, sono state poste in essere attività di copertura dal rischio tramite contratti derivati *plain vanilla*. Per la stessa ragione, intendendo consolidare i risultati della Banca, tenuto conto dell'esposizione in valuta USD del portafoglio titoli, è stato sottoscritto e rinnovato a scadenza un contratto di cambi a termine.

LE PARTECIPAZIONI

Il totale delle interessenze detenute dalla Banca sono evidenziate nell'attivo di bilancio alle voci 60. e 70. In merito al dettaglio delle società partecipate, nonché all'evoluzione registrata in corso d'anno, si rimanda alle tabelle di nota integrativa e alle note in calce alle stesse.

I CONTI DI CAPITALE E I FONDI RISCHI

I FONDI RISCHI

I Fondi per Rischi e Oneri di BSM sono compiutamente dettagliati nella tabella sottostante.

Al fine di fornire un quadro esaustivo delle riserve costituite dalla Banca a presidio dei rischi nell'esercizio dell'attività finanziaria, la tabella comprende anche l'evidenza del fondo rischi su crediti rettificativo dei prestiti erogati alla clientela e rappresentati a valore netto, nell'attivo di bilancio, alle voci 40. "Crediti verso clientela", 90. "Immobilizzazioni Immateriali – a) *Leasing* Finanziario", 100. "Immobilizzazioni Materiali – a) *Leasing* finanziario e b) Beni in attesa di locazione finanziaria per risoluzione *leasing*". Lo stesso vale per il fondo costituito nel 2018 a presidio di possibili minusvalenze derivanti dalla vendita degli immobili rivenienti dal recupero crediti, il cui saldo è riportato in rettifica alla posizione indicata nell'attivo di bilancio alla voce 100. "Immobilizzazioni Materiali – c) Beni disponibili da recupero crediti". Gli altri fondi rischi invece vengono esposti nel passivo di bilancio alle voci 70. e 80., rispettivamente "Fondi per rischi e oneri" e "Fondi per rischi su crediti".

Complessivamente, a fine 2022, i fondi per rischi ed oneri valgono 138,2 milioni di euro, in riduzione rispetto allo *stock* del 2021 per totali 9,6 milioni di euro (-6,52%). La variazione negativa è ascrivibile esclusivamente al fondo rischi su crediti rettificativo dell'attivo, riconducibile allo stralcio definitivo di posizioni creditorie iscritte in bilancio.

Fondi Rischi (in migliaia di Euro)	31/12/2022	31/12/2021	Δ ass.	Δ %
Fondo Rischi Spese Legali	170	127	43	33,92%
Fondo Vertenze	1.434	1.077	357	33,12%
Fondo Oneri del Personale - Rinnovo CCNL	35	0	35	
Fondo Oneri del Personale - Ferie non godute	121	176	-55	-31,25%
Fondo premi al personale	0	542	-542	-100,00%
Fondo rettificativo dei crediti iscritti nell'attivo di bilancio	131.328	140.807	-9.479	-6,73%
Fondo Rischi su crediti (voce 80. del passivo)	1.550	1.550	0	0,00%
Fondo rettificativo delle immobilizzazioni iscritte nell'attivo di bilancio	3.594	3.599	-5	-0,13%
TOTALE	138.232	147.878	-9.646	-6,52%

Per gli approfondimenti in ordine alla movimentazione dei fondi, si rimanda al dettaglio specificato in Nota Integrativa.

IL PATRIMONIO NETTO E IL PATRIMONIO DI VIGILANZA

Al 31 dicembre 2022 i mezzi patrimoniali dell'Istituto ammontano complessivamente a 47,6 milioni di euro, in aumento rispetto al 2021 per oltre 9,4 milioni di euro.

L'andamento in crescita, oltre a riflettere le risultanze di bilancio dell'ultimo esercizio, comprende quanto avvenuto a seguito di quanto deliberato nell'Assemblea degli Azionisti di aprile e di maggio, ovvero: *i)* l'aumento di capitale sociale; *ii)* la destinazione dell'utile d'esercizio del 2021; *iii)* il risultato in esito alla rivalutazione dei beni d'impresa.

A fine anno il patrimonio netto era così rappresentato:

Patrimonio Netto (in migliaia di Euro)	31/12/2022	31/12/2021	Δ ass.	Δ %
Capitale sociale	37.237	34.970	2.267	6,48%
Riserva ordinaria	224	0	224	
Fondo Rischi Bancari Generali	1.750	1.750	0	
Riserve da rivalutazioni	6.710	0	6.710	
Altre riserve	1.160	265	895	337,40%
Utili (Perdite)	521	1.119	-598	-53,40%
TOTALE	47.603	38.104	9.499	24,93%

Grande attenzione è stata posta sulla ricostituzione del Patrimonio Aziendale.

Oltre all'autofinanziamento, altre iniziative hanno favorito la variazione dal 2021, che complessivamente vale circa 9,5 milioni di euro: *i)* l'aumento di capitale sociale del primo semestre 2022 di euro 2,25 milioni di euro; *ii)* la rivalutazione dei beni d'impresa, con apporto alla riserva di rivalutazione di 6,7 milioni di euro.

Il Patrimonio Netto aziendale è elemento di qualità primaria del Patrimonio di Vigilanza. Sotto il profilo contabile, l'Art. 40 della Legge 173/2018, permette il mancato riconoscimento degli effetti delle maggiori rettifiche calcolate in esito alla procedura AQR terminata nel 2018, con conseguente rilevazione di una posta, nell'attivo patrimoniale, rappresentativa della quota rinviata ai futuri esercizi. Sotto il profilo prudenziale tuttavia, BCSM, ha imposto una riduzione integrale di detta posta patrimoniale dal Patrimonio aziendale, quale corretta rappresentazione della consistenza della fonte primaria per l'assorbimento delle perdite e dei rischi inattesi. Ai fini della Vigilanza prudenziale dunque il Patrimonio Netto effettivamente conteggiato, a seguito della comunicazione di BCSM Prot. n. 19/9030 del 13 settembre 2019, si limita a 40,3 milioni di euro, dovendo sommare al risultato periodale, ulteriori elementi negativi per 7,3 milioni di euro circa (valore corrispondente alle rettifiche AQR rinviate ai futuri 7 esercizi in applicazione alla norma specifica e della deroga di BCSM).

Ciononostante, il Patrimonio di Vigilanza al 31 dicembre 2022 ammonta a 54,8 milioni di euro circa, in aumento rispetto al 2021 per oltre 10,6 milioni di euro. La crescita del patrimonio supplementare include anche il beneficio conseguente una nuova emissione di prestito subordinato (nominali 2,75 milioni di euro), destinato e interamente sottoscritto da clientela professionale. La nuova emissione serve in parte a integrare l'inizio dell'ammortamento del prestito subordinato scadenza 2027, seppure la computabilità non sia stata totale per i limiti previsti dalla normativa vigente.

Patrimonio di Vigilanza (in migliaia di Euro)	31/12/2022	31/12/2021	Δ ass.	Δ %
Patrimonio di Base	33.276	29.394	3.883	13,21%
Patrimonio Supplementare	21.779	15.243	6.536	42,88%
Totale patrimonio di base e patrimonio supplementare	55.055	44.637	10.419	23,34%
Elementi da dedurre	775	945	-170	-18,02%
Patrimonio di Vigilanza	54.280	43.691	10.589	24,24%
Attività di rischio ponderate	459.954	458.924	1.030	0,22%
Coefficiente di solvibilità	11,80%	9,52%	228 b.p.	

Alla crescita del Patrimonio di Vigilanza, ha fatto seguito anche un contenimento delle attività di rischio ponderate. Infatti, pur se il totale risulta in crescita, si deve tener conto dell'introduzione da parte di Banca Centrale di misure più severe in ordine al trattamento riservato ad alcune poste dell'attivo, quale ad esempio, l'introduzione di un fattore di ponderazione sugli immobili da recupero crediti.

Dall'effetto combinato di quanto sopra, ne è conseguito un netto miglioramento del coefficiente di solvibilità aziendale, che dal 2018 torna ad attestarsi ad un valore superiore al minimo regolamentare: 11,80% se calcolato con riferimento al solo rischio di credito; 11,30% se ricalcolato includendo l'impegno patrimoniale per rischio operativi.

In virtù di quanto sopra, il margine patrimoniale disponibile vale oltre 1,4 milioni di euro.

Margine Patrimoniale Disponibile	31/12/2022	31/12/2021	Δ ass.	Δ %
Patrimonio di Vigilanza	54.280	43.691	10.589	24,24%
Impegno patrimoniale a fronte del rischio di credito	50.595	50.482	113	0,22%
Impegno patrimoniale a fronte del rischio operativo	2.248	1.604	644	40,14%
Margine Patrimoniale Disponibile	1.437	-8.395	9.832	117,12%

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

Le valutazioni delle dinamiche economiche registrate nel periodo di riferimento sono effettuate utilizzando il “Conto Economico Riclassificato” di seguito esposto.

Per quanto riguarda le variazioni intervenute negli aggregati economici rispetto agli schemi di bilancio, si specifica:

- gli *“interessi attivi su titoli di debito”* sono stati rettificati della componente di ricavo derivante dai contratti IRS di copertura sottoscritti a fronte dei prestiti obbligazionari emessi;
- gli *“interessi passivi sui debiti verso la clientela”* sono stati rettificati in funzione del risultato netto dei contratti derivati di copertura;
- le *“commissioni attive”* comprendono componenti di reddito che da regolamento di bilancio trovano allocazione alle voce *“Altri proventi di gestione”*;
- la voce *“Profitti e Perdite da operazioni finanziarie”* comprende il risultato netto dei titoli immobilizzati, nonché il rilascio del fondo rischi dedicato;
- le *“Spese per il personale”* non comprendono i compensi degli amministratori e dei sindaci, che trovano allocazione nelle voce *“Altre spese amministrative”*. La voce inoltre è rettificata del valore dei fondi rilasciati in esecuzione al pagamento dei premi previsti dal CCNL;
- le *“Altre Spese Amministrative” / “Altri Oneri di gestione”* sono esposti al netto dei recuperi, iscritti fra gli *“Altri proventi”*:
 - i. verso clienti e/o società controllate per pagamenti anticipati dalla Capogruppo;
 - ii. verso posizioni in sofferenza quando riferite a spese sostenute per il recupero della posizione e successivamente addebitate al cliente. Ciò in considerazione della rilevanza assunta negli ultimi anni da tali oneri sul totale delle spese sostenute.
- per i contratti di *leasing*, la quota capitale delle rate pagate è portata in compensazione degli ammortamenti rilevati sui beni oggetto di contratto di locazione.

CONTO ECONOMICO (in migliaia di Euro)	31/12/2022	31/12/2021	Δ ass.	Δ %
Interessi attivi	14.454	13.769	685	4,97%
Interessi passivi	-3.901	-4.845	-945	-24,22%
Dividendi e altri proventi	259	488	-229	-46,98%
MARGINE DI INTERESSE	10.812	9.412	1.400	14,87%
Commissioni nette	5.948	5.863	86	1,46%
Profitti da Op. finanziarie	2.992	5.359	-2.367	-44,17%
Sbilancio Proventi/Oneri di gestione	474	406	68	14,26%
MARGINE DI INTERMEDIAZIONE	20.225	21.040	-814	-3,87%
Spese Amministrative: Costo del Personale	-8.009	-8.161	-151	-1,89%
Spese Amministrative: Altre	-5.146	-5.172	-25	-0,49%
MARGINE OPERATIVO LORDO	7.070	7.707	-638	-8,27%
Rett. di valore su immob. materiali e imm.	-1.247	-1.257	-10	-0,80%
RISULTATO LORDO DI GESTIONE	5.823	6.450	-628	9,73%
Rettifiche/Riprese di valore sui crediti e altre attività	-11.335	-6.766	4.570	67,54%
Acc.ti ai fondi rischi	-847	-612	234	38,25%
RISULTATO DI GESTIONE	-6.359	-928	5.432	585,45%
Risultato netto straordinario	2.258	913	1.346	147,44%
Imposte sul reddito di esercizio	4.622	1.134	3.488	307,60%
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	521	1.119	-598	53,40%

IL MARGINE DI INTERESSE

L'esercizio 2022 ha fatto registrare un margine di interesse complessivo pari a 10,8 milioni di euro, valore in crescita rispetto a quello dell'anno precedente per oltre 1,4 milioni (+14,87%).

Nel dettaglio, pur dovendo la Banca riscontrare un'ulteriore contrazione degli interessi attivi da clientela (-748 mila euro), la maggiore riduzione del costo della provvista (-945 mila euro) ha permesso di recuperare sul margine complessivo. A questi si aggiungono i maggiori proventi originati dal comparto tesoreria, sia banche, sia titoli che crescono rispettivamente di 274 mila euro e 1,1 milioni di euro (0,9 se comprendiamo il saldo dei dividendi) dal 2021.

All'andamento di rialzo del margine ha contribuito la composizione dell'attivo fruttifero della Banca. In particolare, data la struttura dei finanziamenti alla clientela, in maggioranza a tasso variabile e con, in media, repricing a un mese, il rialzo dei tassi di mercato ha determinato una crescita, pressoché immediata, degli interessi maturati.

Per contro, una più scarsa reattività nell'adeguamento dei tassi sui depositi, ha determinato un risparmio sulla provvista.

Margine di Interesse (in migliaia di Euro)	31/12/2022	31/12/2021	Δ ass.	Δ %
Interessi attivi e proventi assimilati	14.454	13.769	685	4,97%
- di cui titoli di debito	2.706	1.548	1.158	74,83%
- di cui finanziamenti	11.568	12.316	-748	-6,07%
- di cui finanziamenti a banche	179	-95	274	288,57%
Interessi passivi e oneri assimilati:	-3.901	-4.845	-945	-19,50%
- di cui debiti verso la clientela	-3.901	-4.845	-945	-19,50%
Dividendi e altri proventi	259	488	-229	-46,98%
Totale	10.812	9.412	1.400	14,87%

IL MARGINE DI INTERMEDIAZIONE

Il margine di intermediazione di fine esercizio supera i 20,2 milioni di euro, discostandosi dal risultato del 2021 per 814 mila euro (-3,87%).

La tabella sottostante evidenzia le varie componenti che permettono sostanzialmente di preservare quanto consolidato al margine di interesse.

Margine di Intermediazione (in migliaia di Euro)	31/12/2022	Composizione %	31/12/2021	Composizione %	Δ ass.	Δ %
Margine di Interesse	10.812	53,46%	9.412	44,74%	1.400	14,87%
Commissioni nette	5.948	29,41%	5.863	27,87%	86	1,46%
Risultato Attività Finanziaria	2.992	14,79%	5.359	25,47%	-2.367	-44,17%
Sbilancio Altri Proventi/Altri Oneri	474	2,34%	406	1,93%	68	16,63%
Totale	20.225	100,00%	21.040	100,00%	-814	-3,87%

In relazione all'andamento registrato dal margine di intermediazione e a quanto consuntivato con riferimento agli oneri di gestione, il *cost-income* della Banca scende sale leggermente rispetto al 2021 attestandosi al 71,21% (+187 bps).

LE COMMISSIONI NETTE

L'aggregato composto dalle commissioni nette si attesta a fine dicembre 2022 a 5,9 milioni di euro circa, in crescita rispetto allo stesso aggregato del 2021 di 86 mila euro (+1,46%).

Come riportato in tabella le componenti di ricavo sui servizi bancari si mantengono sostanzialmente stabili (3,4 milioni di euro, -8 mila euro); in crescita del 3,85% i ricavi da gestione del risparmio, che si attestano a fine esercizio a 2,5 milioni di euro. A contribuire sulla crescita dell'aggregato è l'attività di intermediazione in strumenti finanziari alternativi a quella della Banca, dovendo riscontrare un calo del contributo delle gestioni patrimoniali (-378 mila euro). Tale andamento si deve ad una effettiva diminuzione degli investimenti, ma più ancora all'elevata volatilità dei mercati finanziari.

Commissioni nette (in migliaia di Euro)	31/12/2022	Composizione %	31/12/2021	Composizione %	Δ ass.	Δ %
Negoziazione, custodia e amministrazione titoli	1.053	17,70%	574	9,78%	479	83,59%
Fondi comuni di investimento e GPF	1.445	24,29%	1.823	31,10%	-378	-20,75%
Ricavi da gestione del risparmio	2.532	42,57%	2.439	41,59%	94	3,85%
Ricavi da servizio estero	219	3,69%	203	3,45%	17	8,33%
Ricavi da servizio portafoglio	190	3,19%	210	3,58%	-21	-9,76%
Spese tenuta conto su c/c e depositi	770	12,94%	780	13,31%	-10	-1,33%
Commissioni su finanziamenti e Crediti di Firma	1.153	19,38%	1.044	17,82%	108	10,36%
Altri ricavi da servizi bancari	1.084	18,23%	1.187	20,24%	-102	-8,64%
Ricavi netti da Servizi Bancari	3.416	57,43%	3.424	58,41%	-8	-0,24%

TOTALE	5.948	100,00%	5.863	100,00%	86	1,46%
---------------	--------------	----------------	--------------	----------------	-----------	--------------

IL RISULTATO DELL'ATTIVITÀ FINANZIARIA

Il risultato netto della gestione finanziaria dell'esercizio 2022 è positivo per oltre 2,9 milioni di euro. Seppure in contrazione rispetto all'esercizio precedente, si tratta di un risultato decisamente buono se valutiamo il contesto e l'elevata volatilità dei mercati finanziari.

Risultato attività finanziaria (in migliaia di Euro)	31/12/2022	Composizione %	31/12/2021	Composizione %	Δ ass.	Δ %
Risultato attività di negoziazione	1.608	53,74%	1.617	30,18%	-10	-0,60%
Valutazione al fair value	1.384	46,26%	3.741	69,82%	-2.357	-63,01%
TOTALE	2.992	100,00%	5.359	100,00%	-2.367	-44,17%

I COSTI DI GESTIONE

Il totale dei costi operativi si attesta, a fine 2022, a 14,4 milioni di euro circa, facendo registrare una leggera contrazione rispetto al 2021 (-187 mila euro pari al -1,28%)

Fra questi, quelli del personale superano di poco gli 8 milioni di euro, registrando un'ulteriore diminuzione rispetto all'anno precedente, dopo già le importanti variazioni conseguite nei precedenti due esercizi.

Anche le spese amministrative, depurate del costo del recupero sulle posizioni in sofferenza, seppure comprendano oneri per l'adeguamento del modello organizzativo, per il ricorso a collaborazioni esterne quale supporto nell'adeguamento alle novità normative e di ricerca di nuove opportunità di sviluppo del business, tenuto conto anche della riduzione di organico, si mantengono sostanzialmente allineati a quelli dell'anno precedente.

Con riguardo agli ammortamenti, pure questi si mantengono stabili.

Costi di gestione (in migliaia di Euro)	31/12/2022	Composizione %	31/12/2021	Composizione %	Δ ass.	Δ %
Spese per il personale	-8.009	55,61%	-8.161	55,94%	-151	-1,86%
Altre spese amministrative	-5.146	35,73%	-5.172	35,45%	-25	-0,49%
Ammortamenti	-1.247	8,66%	-1.257	8,62%	-10	-0,79%
TOTALE	-14.403	100,00%	-14.589	100,00%	-187	-1,28%

GLI ACCANTONAMENTI AI FONDI RISCHI E LE SVALUTAZIONI

Alla data di chiusura del bilancio 2022 il totale delle rettifiche effettuate sui crediti, comprensivo degli altri accantonamenti ai fondi rischi, ammonta a 12,2 milioni di euro circa e cresce di 4,8 milioni di euro dall'anno precedente.

Il risultato conseguito nel corso dell'esercizio ha permesso alla Banca di aumentare considerevolmente i presidi volti a mitigare i futuri rischi connessi all'attività di impresa. Fra queste, quelle delle recenti bozze di provvedimento emanate dalla Banca Centrale sulla nuova classificazione del credito e sull'introduzione della calendar provisioning che impongono un sempre più attento monitoraggio del credito, oltre a coperture minime delle esposizioni creditizie deteriorate.

Accantonamenti e rettifiche di valore (in migliaia di Euro)	31/12/2022	Composizione %	31/12/2021	Composizione %	Δ ass.	Δ %
Accantonamenti ai fondi rischi specifici	-847	6,95%	-612	8,30%	234	38,25%
Rettifiche/Riprese di valore sui crediti	-11.335	93,05%	-6.766	91,70%	4.570	67,54%
TOTALE	-12.182	100,00%	-7.378	100,00%	4.804	65,11%

Fra le rettifiche sui crediti vi rientra anche il presidio aggiuntivo deliberato dal Consiglio di Amministrazione di rafforzamento del fondo rischi su crediti del passivo di 1 milione di euro.

LA GESTIONE STRAORDINARIA

La gestione straordinaria contribuisce per +2,2 milioni di euro al risultato netto d'esercizio.

Tale valore include, in particolare:

- il rilascio di fondi rischi di poco superiore a 1 milione di euro;
- plusvalenze originate dalla cessione delle partecipazioni per 0,9 milioni di euro;
- la rivalutazione del credito di imposta ex BISM di euro 297 mila euro;
- imposte indirette non recuperate in sede di dichiarazione dei redditi, per oltre 82 mila euro.

IL RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO

Non si rilevano imposte IGR a carico dell'esercizio, data la perdita fiscale emersa in ambito di redazione della dichiarazione dei redditi. Il saldo della voce tuttavia (positiva per oltre 1,1 milioni di euro, include quanto dovuto per IRES per i redditi di capitale realizzati su soggetti non residenti e per immobili detenuti in Italia; quanto dovuto per l'affrancamento delle perdite sui crediti ante 2018 e quanto calcolato per l'introduzione di differite attive sui fondi rischi tassati e sull'intera quota delle perdite fiscali 2020 illimitatamente riportabili (cfr. Art. 6 DL 91/2020).

Ciò premesso, la Banca realizza un utile di euro 0,5 milioni di euro.

IL RENDICONTO FINANZIARIO

La liquidità generata dall'attività del 2022 è stata di 97,2 milioni di euro, in larga misura riveniente dalla riduzione delle attività rappresentate da Crediti alla Clientela e Crediti verso Banche.

I fondi impiegati valgono 92,7 milioni di euro circa.

	2022	2021
CASSA (saldo iniziale)	13.054	6.267

FONDI GENERATI E RACCOLTI

Fondi generati dalla gestione	31.442	20.357
Utile di esercizio	521	1.119
Fondi per rischi bancari generali	0	0
Incremento del patrimonio netto derivante da:	8.977	797
- aumento del capitale	8.977	797
- capitale sociale	2.267	797
- riserva rivalutazione immobili	6.710	0
Rettifiche di valore al netto delle riprese di valore su:	19.848	16.496
- crediti con clientela	9.299	4.829
- immobilizzazioni materiali e immateriali	10.550	11.667
Accantonamenti ai fondi:	2.095	1.944
- altri fondi per rischi e oneri	2.095	1.944
Incremento dei fondi raccolti	11.879	22.645
Debiti verso la clientela	0	22.645
Debiti verso banche	2.316	0
Altre passività	9.563	0
Decremento dei fondi impiegati	53.830	64.508
Crediti verso banche	31.131	18.294
Crediti verso clientela	19.717	39.496
Partecipazioni	2.200	724
Altre attività	0	4.870
Ratei e risconti attivi	782	1.124
TOTALE	97.150	107.510

FONDI UTILIZZATI E IMPIEGATI

Utilizzo di fondi generati dalla gestione	2.265	3.464
Utilizzo altri fondi per rischi e oneri	2.265	3.239
Utilizzo altre riserve	0	225
Incremento dei fondi impiegati	50.096	43.958
Titoli	15.525	20.869
Partecipazioni	132	1.522
Immobilizzazioni materiali e immateriali	20.162	21.568
Altre attività	14.277	0
Ratei e risconti attivi	0	0
Decremento dei fondi raccolti	40.365	53.301
Debiti verso banche	0	1.372
Debiti verso clienti	7.869	0
Debiti rappresentati da titoli	32.422	43.895
Altre passività	0	8.021

Ratei e risconti passivi	75	13
TOTALE	92.726	100.723

CASSA (saldo finale)	17.478	13.054
-----------------------------	---------------	---------------

LE AZIONI BANCA DI SAN MARINO

Il capitale sociale di BSM è costituito da n. 37.237.103 azioni ordinarie del valore nominale di € 1,00.

Ciò, tenuto conto che, in esito all'Assemblea del 6 aprile, nella quale l'Assemblea degli Azionisti aveva deliberato, fra le altre, la proposta di aumento del Capitale, è stato rideterminato il valore nominale unitario delle Azioni (da euro 15,00), con lo scopo di favorire l'accesso alla sottoscrizione delle nuove azioni emesse a tutti gli azionisti.

A seguito di quanto sopra, l'azionista di maggioranza resta comunque l'Ente Cassa di Faetano, che incrementa ulteriormente la propria quota partecipativa, elevandola al 91,40% dopo la sottoscrizione di n. 2.250.000 azioni di nuova emissione.

Stando all'evoluzione del patrimonio netto aziendale e del risultato d'esercizio conseguito, il valore di libro dell'azione BSM è pari a € 1,27837.

Per meglio rappresentare agli azionisti i risultati degli sforzi profusi nell'ultimo triennio in ambito di rafforzamento patrimoniale, anche attraverso l'autofinanziamento, dal 2019 la crescita del valore patrimoniale dell'azione BSM è superiore al 51%.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

- Nel mese di febbraio la Banca Centrale ha avviato la consultazione pubblica sui due provvedimenti che interessano le nuove disposizioni di vigilanza in materia di esposizioni creditizie e copertura minima delle esposizioni creditizie deteriorate delle banche. Entrambi i provvedimenti, da ritenersi unitari in quanto fra loro complementari, sono stati elaborati al fine di introdurre e allineare le attuali disposizioni in materia di classificazione e copertura media dei rischi connessi al credito deteriorato, a quelle previste in Europa. In ragione di ciò l'Autorità di Vigilanza ha richiesto agli Istituti di Credito una simulazione sui possibili futuri aggravii di impegno patrimoniale in ragione della bozza di normativa, consegnata entro il 31 marzo scorso.
- Le Banche in conformità al disposto dalla richiamata Legge 157/2021, hanno formalizzato al Congresso di Stato la rosa di candidati entro la quale è stato individuato in JP Morgan l'arranger di sistema al quale è stato conferito l'incarico per "l'allestimento" della prima operazione (multi-originator) di cartolarizzazione sammarinese. Alla data attuale risultano già avviati i tavoli di lavoro per una prima verifica delle informazioni di dettaglio sui crediti che potrebbero rientrare nel perimetro dell'operazione e da cui si stabiliranno le tranches dei titoli ABS. Data l'entità dei crediti deteriorati presente nel monte prestiti di BSM, l'operazione assume notevole rilevanza per la Banca.
- Il Fondo Monetario Internazionale, lo scorso febbraio, ha fatto visita a San Marino e, fra le altre, ha incontrato anche il management di Banca di San Marino. Il colloquio ha riguardato principalmente l'andamento di gestione della Banca, con particolare attenzione a NPL e progetto di cartolarizzazione, liquidità e patrimonializzazione.

- Nel mese di marzo la Banca ha scelto di aderire al concambio delle obbligazioni ex BNS detenute nel portafoglio di proprietà. In forza dell'opzione di cui ai DD 2022 n. 168 e 169, nonché della L. 2022/94, BSM detiene oggi titoli di Stato emessi dallo Stato Sammarinese per nominali 2.041.000 con scadenza 2037 e nominali 6.190.000 con scadenza 2042.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Diversi sono gli elementi di incertezza che ancora caratterizzano e si presuppone possano influenzare i risultati futuri della Banca. Il permanere delle tensioni geopolitiche, l'eccesso di volatilità che continua a caratterizzare l'andamento dei mercati finanziari e i livelli di inflazione elevati, continuano a rappresentare incognite con impatti difficilmente stimabili sulla profittabilità futura della Banca.

Intendendo valutare, in concreto, alcuni dei fatti più tangibili conseguenti a quanto sopra indicato dobbiamo attenderci: *i)* un aumento delle spese amministrative. Se già risulta difficile contenere i costi, pare improbabile attendersi un risparmio degli oneri di gestione nel prossimo futuro; *ii)* un possibile ulteriore deterioramento del credito. Scadeva infatti a fine marzo la moratoria concessa in forza della normativa Covid-19 a beneficio di imprese e privati sammarinesi e se già erano attesi maggiori oneri finanziari connessi alla reintroduzione nella rata della quota capitale, il rialzo dei tassi di interesse potrebbe rappresentare un elemento di tensione nel rispetto delle scadenze; *iii)* maggiori oneri connessi al deconsolidamento dei portafogli NPL. Gli attuali tassi di mercato saranno infatti un riferimento per il collocamento ad investitori terzi delle Senior Notes.

Nondimeno i provvedimenti, seppure in consultazione, di Banca Centrale in materia di calendar provisioning e copertura minima delle esposizioni creditizie deteriorate, richiedono maggiori e più adeguati livelli di risorse, sia con riferimento alle disponibilità patrimoniali aziendali, sia con riferimento al modello organizzativo, di valutazione e monitoraggio dei rischi.

Le scelte prudenziali adottate anche in questo esercizio dalla Banca e le prospettive di crescita attese espresse dal Piano Strategico e dalle operazioni sul capitale, permettono a BSM di affrontare più serenamente i rischi emergenti. Per fare ciò occorre mantenere un corretto grado di assistenza al pubblico, migliorare e rafforzare la relazione con il cliente e promuovere una rinnovata attenzione al capitale.

DATI DI SINTESI E INDICI

Valori Economici Gestionali (migliaia di Euro)	31/12/2022	31/12/2021	Δ ass.	Δ %
Margine di Interesse	10.812	9.412	1.400	14,87%
Margine di Intermediazione	20.225	21.040	-814	-3,87%
Commissioni nette	5.948	5.863	86	1,46%
Costi di gestione	14.403	14.589	-187	-1,28%
<i>di cui: Spese per il personale</i>	<i>8.009</i>	<i>8.161</i>	<i>-151</i>	<i>-1,86%</i>
Risultato Lordo di Gestione	5.823	6.450	-628	-9,73%
Risultato Netto d'esercizio	521	1.119	-598	-53,40%

Valori Patrimoniali ed operativi (migliaia di Euro)	31/12/2022	31/12/2021	Δ ass.	Δ %
Prodotto Bancario Lordo ¹	1.691.533	1.763.198	-71.665	-4,06%
Raccolta Totale	1.171.039	1.204.209	-33.171	-2,75%
Raccolta diretta con clientela	830.452	870.743	-40.291	-4,63%
Raccolta diretta con clientela rett.*	825.992	866.562	-40.570	-4,68%
Raccolta Indiretta	340.587	333.467	7.120	2,14%
- amministrata	187.002	149.139	37.863	25,39%
- gestita	153.585	184.328	-30.743	-16,68%
Raccolta Indiretta rett.*	345.047	337.648	7.399	2,19%
- amministrata	187.002	149.139	37.863	25,39%
- gestita*	158.045	188.509	-30.743	-16,68%
Impieghi lordi a clientela	520.494	558.989	-38.494	-6,89%
Impieghi netti a clientela	389.166	418.182	-29.016	-6,94%
Sofferenze lorde	216.881	221.269	-4.388	-1,98%
Sofferenze nette	95.859	88.037	7.823	8,89%
Crediti deteriorati ² lordi	301.617	321.916	-20.299	-6,31%
Crediti deteriorati netti	171.415	182.285	-10.870	-5,96%
Attivo Fruttifero	554.723	608.222	-53.499	-8,80%
Totale Attivo	938.755	957.914	-19.158	-2,00%
Mezzi Propri	47.603	38.104	9.499	24,93%
Patrimonio Netto	47.603	38.104	9.499	24,93%
Patrimonio di Vigilanza	54.280	43.691	10.589	24,24%

¹ Il prodotto bancario lordo è la somma della raccolta diretta, raccolta indiretta e crediti verso clientela lordi.

² I crediti deteriorati sono l'insieme dei crediti in sofferenza, dei crediti incagliati, dei crediti ristrutturati, dei crediti scaduti e/o sconfinanti, dei crediti non garantiti verso Paesi a rischio così come definiti dal Regolamento 2007/07.

INDICI DI STRUTTURA e PATRIMONIALIZZAZIONE (%)	31/12/2022	31/12/2021	Δ b.p.
Raccolta diretta con clientela/Totale attivo	88,46%	90,90%	-244 b.p.
Impieghi lordi a clientela/Totale attivo	55,45%	58,35%	-291 b.p.
Impieghi lordi a clientela/Raccolta diretta con clientela	62,68%	64,20%	-152 b.p.
Patrimonio netto/Totale attivo (<i>Leverage</i>)	5,07%	3,98%	109 b.p.
Patrimonio netto/Crediti verso clientela	9,15%	6,82%	233 b.p.
Coefficiente di solvibilità	11,80%	9,52%	228 b.p.

INDICI DI QUALITÀ DEL CREDITO (%)	31/12/2022	31/12/2021	Δ b.p.
Sofferenze lorde/Impieghi lordi a clientela	41,67%	39,58%	208 b.p.
Sofferenze nette/Impieghi netti a clientela	24,63%	21,05%	358 b.p.
Sofferenze nette/Patrimonio Netto	201,37%	231,04%	-2.967 b.p.
Crediti deteriorati lordi/Impieghi lordi a clientela	57,95%	57,59%	36 b.p.
Crediti deteriorati netti/Impieghi netti a clientela	44,05%	43,59%	46 b.p.
Sofferenze: percentuale di copertura	55,80%	60,21%	-441 b.p.
Crediti Incagliati: percentuale di copertura	13,77%	7,14%	663 b.p.
Crediti Ristrutturati: percentuale di copertura	1,36%	4,90%	-354 b.p.
Crediti scaduti: percentuale di copertura	1,15%	22,34%	-2.119 b.p.
Crediti deteriorati lordi: percentuale di copertura	43,17%	43,37%	-21 b.p.
Crediti in bonis lordi ¹ : percentuale di copertura	0,51%	0,50%	10 b.p.

¹ Il valore dei crediti in bonis non comprende le esposizioni verso le società del Gruppo

INDICI REDDITIVITÀ (%)	31/12/2022	31/12/2021	Δ b.p.
R.O.E. ¹	1,10%	2,94%	-184 b.p.
R.O.A. ²	0,62%	0,67%	-5 b.p.
Rendimento delle attività ³	0,06%	0,12%	-6 b.p.
Margine di interesse/Attivo Fruttifero	1,95%	1,55%	40 b.p.
Margine di intermediazione/Attivo Fruttifero	3,65%	3,46%	19 b.p.
Margine di interesse/Margine di Intermediazione	53,46%	44,74%	872 b.p.
Cost/income	71,21%	69,34%	187 b.p.

¹ R.O.E. = Utile Netto/Mezzi propri (capitale sociale + riserve di capitale + fondo rischi bancari generali + utile d'esercizio)

² R.O.A. = Risultato Lordo di Gestione/Totale attivo

³ Risultato d'esercizio/Totale Attivo (cfr. Regolamento 2007/07 Art. V.II.7)

INDICI DI PRODUTTIVITÀ (migliaia di Euro)	31/12/2022	31/12/2021	Δ ass.	Δ %
Dipendenti (media due anni)	109,0	117,0	-8,0	-6,84%
Sportelli	9,0	9,0	0,0	0,00%
Dipendenti medi per sportello generale	12,1	13,0	-0,9	-6,84%
Dipendenti medi della rete per sportello	5,7	5,7	0,0	0,00%
Raccolta diretta con clientela per dipendente	7.618,8	7.442,2	176,6	2,37%
Raccolta totale per dipendente	10.743,5	10.292,4	451,1	4,38%
Impieghi lordi a clientela per dipendente	4.775,2	4.777,7	-2,5	-0,05%
Prodotto Bancario Lordo per dipendente	15.518,7	15.070,1	448,6	2,98%
Valore aggiunto per dipendente	126,9	124,9	2,0	1,62%
Costo medio del personale dipendente	73,5	69,7	3,7	5,35%
Margine di intermediazione per dipendente	185,6	179,8	5,7	3,19%

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Signori Azionisti,

sottoponiamo alla Vostra approvazione il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa e proponiamo di destinare l'utile realizzato pari a euro 521.402,63 al rafforzamento patrimoniale mediante:

- Accantonamento a Riserva Ordinaria del 20% pari a euro 104.280,53
- Accantonamento a Riserve disponibili della differenza di euro 417.122,10.

Il Consiglio di Amministrazione ringrazia il Collegio Sindacale, la struttura esecutiva e quanti a livello istituzionale abbiano cooperato all'attività svolta e al supporto fornito nell'esercizio appena concluso.

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Francesca Mularoni



BILANCIO 2022

Paolino Mastelli 2001
"Memento"



SCHEMI DI BILANCIO

FORMA E CONTENUTO DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Il bilancio dell'esercizio chiuso 31 dicembre 2022 è stato redatto in conformità alle disposizioni contenute nella Legge sulle imprese e sui servizi bancari, finanziari e assicurativi del 17 novembre 2005 n. 165 e alla Legge sulle società del 23 febbraio 2006 n. 47, nonché in conformità alle disposizioni di Banca Centrale della Repubblica di San Marino contenute nel Regolamento 2016-02 sulla redazione del bilancio d'impresa e del bilancio consolidato dei soggetti autorizzati.

Il bilancio d'esercizio è costituito da:

- Stato patrimoniale
- Conto economico
- Nota integrativa
 - Parte A – Criteri di valutazione;
 - Parte B – Informazioni sullo stato patrimoniale;
 - Parte C – Informazioni sul conto economico;
 - Parte D – Altre Tabelle Informative;
 - Parte E – Altre informazioni.

Il bilancio che viene sottoposto all'Assemblea dei soci per l'approvazione, è corredato dalla Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione e sulla situazione dell'impresa, dalla Relazione del Collegio Sindacale e dalla Relazione della Società di Revisione.

I valori esposti nello Stato patrimoniale e nel Conto economico sono espressi in unità di euro, senza cifre decimali e sono comparati con quelli relativi all'anno precedente.

Come previsto dal Regolamento 2016-02 – per ogni voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è indicato l'importo dell'esercizio corrente e quello relativo alla voce corrispondente dell'esercizio precedente. Laddove i conti non fossero comparabili, quelli relativi all'anno precedente sono stati adattati; la non comparabilità e l'adattamento o l'impossibilità dello stesso sono stati eventualmente commentati in nota.

STATO PATRIMONIALE
ATTIVO

		31 dicembre 2022		31 dicembre 2021	
10	Consistenza di cassa e disponibilità presso banche centrali ed enti postali	17.478.261		13.054.095	
20	Titoli del Tesoro e altri strumenti finanziari ammissibili al rifinanziamento presso banche centrali	0		0	
	a) Titoli del Tesoro e altri strumenti finanziari assimilati	0		0	
	b) Altri strumenti finanziari ammissibili al rifinanziamento presso banche centrali	0		0	
30	Crediti verso enti creditizi	80.604.810		111.735.519	
	a) a vista	46.297.809		81.774.217	
	b) altri crediti	34.307.001		29.961.302	
40	Crediti verso clientela	306.652.575		323.526.273	
	a) a vista	99.927.478		100.708.633	
	b) altri crediti	206.725.097		222.817.640	
50	Obbligazioni ed altri strumenti finanziari di debito	151.636.697		138.193.626	
	a) di emittenti pubblici	25.132.200		23.266.019	
	b) di enti creditizi	41.577.520		35.504.515	
	c) di imprese finanziarie diverse dagli enti creditizi	56.287.017		56.739.250	
	d) di altri emittenti	28.639.960		22.683.842	
60	Azioni, quote ed altri strumenti finanziari di capitale	52.490.134		50.408.160	
70	Partecipazioni	6.053.840		8.199.229	
	a) Imprese finanziarie	5.784.171		7.963.310	
	b) Imprese non finanziarie	269.669		235.919	
80	Partecipazioni in imprese del gruppo bancario	77.000		0	
	a) Imprese finanziarie	0		0	
	b) Imprese non finanziarie	77.000		0	
90	Immobilizzazioni immateriali	790.322		899.126	
	a) Leasing finanziario	395.323		446.767	
	- di cui beni in costruzione	0		0	
	b) Beni in attesa di locazione finanziaria per risoluzione leasing	0		0	
	- di cui per inadempimento del conduttore	0		0	
	c) Beni disponibili da recupero crediti	35.000		35.000	
	- di cui beni disponibili per estinzione del credito mediante accordo transattivo	0		0	
	d) Avviamento	0		0	
	e) Spese di impianto	0		0	
	f) Altre immobilizzazioni immateriali	359.999		417.359	
100	Immobilizzazioni materiali	207.984.131		210.405.284	
	a) Leasing finanziario	58.803.129		71.948.460	
	- di cui beni in costruzione	853.593		1.057.825	
	b) Beni in attesa di locazione finanziaria per risoluzione leasing	23.314.857		22.260.077	
	- di cui per inadempimento del conduttore	23.314.857		22.260.077	
	c) Beni disponibili da recupero crediti	86.983.754		84.401.484	
	- di cui beni disponibili per estinzione del credito mediante accordo transattivo	53.993.280		51.705.318	
	d) Terreni e fabbricati	36.202.557		29.651.525	
	e) Altre immobilizzazioni materiali	2.679.834		2.143.738	
110	Capitale sottoscritto e non versato	0		0	
	- di cui capitale richiamato	0		0	
120	Azioni o quote proprie	0		0	

130	Altre attività	107.348.071		93.070.579
140	Ratei e risconti attivi	7.639.646		8.421.740
	a) ratei attivi	0		0
	b) risconti attivi	7.639.646		8.421.740
150	TOTALE ATTIVO	938.755.487		957.913.631

PASSIVO

		31 dicembre 2022		31 dicembre 2021	
10	Debiti verso enti creditizi:		3.521.367		1.205.144
	a) a vista	1.296.594		1.205.144	
	b) a termine o con preavviso	2.224.773		0	
20	Debiti verso clientela:		586.130.139		593.998.994
	a) a vista	530.990.113		535.522.291	
	b) a termine o con preavviso	55.140.026		58.476.703	
30	Debiti rappresentati da strumenti finanziari:		226.541.033		261.823.917
	a) obbligazioni	0		0	
	b) certificati di deposito	226.541.033		261.823.917	
	c) altri strumenti finanziari	0		0	
40	Altre passività		53.317.166		43.754.598
	<i>di cui assegni in circolazione e titoli assimilati</i>	802.841		931.730	
50	Ratei e risconti passivi:		82.868		157.791
	a) ratei passivi	0		0	
	b) risconti passivi	82.868		157.791	
60	Trattamento di fine rapporto di lavoro		469.433		477.451
70	Fondi per rischi e oneri:		1.759.550		1.921.806
	a) fondi di quiescenza e obblighi simili	0		0	
	b) fondi imposte e tasse	0		0	
	c) altri fondi	1.759.550		1.921.806	
80	Fondi rischi su crediti		1.550.000		1.550.000
90	Fondo rischi finanziari generali		1.750.000		1.750.000
100	Passività subordinate		17.781.016		14.919.826
110	Capitale sottoscritto		37.237.103		34.969.845
120	Sovrapprezzi di emissione		0		0
130	Riserve:		1.384.259		265.310
	a) riserva ordinaria o legale	223.790		0	
	b) riserva per azioni o quote proprie	0		0	
	c) riserve statutarie	0		0	
	d) altre riserve	1.160.469		265.310	
140	Riserve di rivalutazioni		6.710.150		0
150	Utili (Perdite) portati (e) a nuovo		0		0
160	Utile (Perdita) d'esercizio		521.403		1.118.949
170	TOTALE PASSIVO		938.755.487		957.913.631

GARANZIE E IMPEGNI

		31 dicembre 2022		31 dicembre 2021	
10	Garanzie rilasciate		12.130.264		11.810.514
	a) accettazioni	55.418		0	
	b) altre garanzie	12.074.846		11.810.514	
20	Impegni		17.479.863		8.201.535
	a) utilizzo certo	10.658.926		1.530.260	
	<i>di cui: strumenti finanziari</i>	10.658.926		1.530.260	
	b) a utilizzo incerto	4.405.937		4.256.275	
	<i>di cui: strumenti finanziari</i>	0		0	
	c) altri impegni	2.415.000		2.415.000	
	TOTALE		29.610.127		20.012.049

CONTO ECONOMICO

		31 dicembre 2022		31 dicembre 2021	
10	Interessi attivi e proventi assimilati:	14.459.733			13.793.930
	a) su crediti verso enti creditizi	185.242		-89.538	
	b) su crediti verso clientela	11.568.272		12.316.042	
	c) su titoli di debito	2.706.219		1.567.426	
20	Interessi passivi e oneri assimilati:	3.906.798			4.870.280
	a) su debiti verso enti creditizi	6.083		5.471	
	b) su debiti verso clientela	1.141.543		1.184.351	
	c) su debiti rappresentati da strumenti finanziari	2.759.172		3.680.458	
	- di cui su passività subordinate	605.836		599.594	
30	Dividendi e altri proventi:	258.936			488.412
	a) su azioni, quote e altri titoli di capitale	254.185		419.343	
	b) su partecipazioni	4.751		69.069	
	c) su partecipazioni in imprese del gruppo	0		0	
40	Commissioni attive	6.799.612			6.441.316
50	Commissioni passive	1.585.826			1.322.428
60	Profitti (perdite) da operazioni finanziarie	2.965.534			5.358.704
70	Altri proventi di gestione	11.588.509			12.372.305
80	Altri oneri di gestione	384.740			353.849
90	Spese amministrative:	13.848.971			13.790.500
	a) Spese per il personale:	8.267.182			8.426.129
	salari e stipendi	5.505.979		5.653.586	
	oneri sociali	1.493.744		1.545.153	
	trattamento di fine rapporto	488.291		496.503	
	trattamento di quiescenza e obblighi simili	376.776		338.021	
	amministratori e sindaci	258.000		265.500	
	altre spese per il personale	144.392		127.366	
	b) Altre spese amministrative	5.581.789			5.364.371
100	Rettifiche di valore su immobilizzazioni immateriali	282.562			287.623
110	Rettifiche di valore su immobilizzazioni materiali	10.266.978			11.379.788
120	Accantonamenti per rischi e oneri	846.692			612.446
130	Accantonamenti ai fondi rischi su crediti	1.000.000			900.000
140	Rettifiche di valore su crediti e su accantonamenti per garanzie e impegni	12.834.865			6.813.131
150	Riprese di valore su crediti e su accantonamenti per garanzie e impegni	2.499.708			947.583
160	Rettifiche di valore su immobilizzazioni finanziarie	0			0
170	Riprese di valore su immobilizzazioni finanziarie	0			0
180	Utile (perdita) delle attività ordinarie	-6.385.400			-927.795
190	Proventi straordinari	2.868.339			1.391.031
200	Oneri straordinari	584.025			478.355
210	Utile (Perdita) straordinario	2.284.314			912.676
220	Imposte dell'esercizio	-4.622.489			-1.134.068
230	Variazione del Fondo rischi finanziari generali (+/-)	0			0
240	Utile (perdita) dell'esercizio	521.403			1.118.949



BILANCIO 2022



NOTA INTEGRATIVA

PARTE A – CRITERI DI VALUTAZIONE**SEZIONE 1. – ILLUSTRAZIONE DEI CRITERI DI VALUTAZIONE****CRITERI DI VALUTAZIONE**

I criteri di valutazione adottati sono conformi alle vigenti disposizioni di legge e sono omogenei rispetto a quelli applicati nel precedente esercizio.

Il bilancio è redatto secondo i generali principi della prudenza e della competenza economica, nella prospettiva della continuità dell'attività aziendale anche sulla base di quanto riportato nella relazione degli amministratori.

Il raggiungimento degli obiettivi primari del Piano Strategico, con particolare riferimento al rafforzamento patrimoniale e al recupero della solidità, sono elementi che fanno ritenere sussistente il principio di continuità aziendale. Non ultimo la profonda riorganizzazione dell'assetto organizzativo e le ulteriori iniziative di carattere sistemico, contribuiranno nel futuro al percorso virtuoso intrapreso dalla Banca, favorendola anche nell'affrontare con più serenità le difficili sfide che interverranno.

Il bilancio è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, la situazione finanziaria ed il risultato economico dell'esercizio. Nel rispetto di tali principi, i conti del bilancio sono redatti privilegiando la rappresentazione della sostanza sulla forma, e, allo scopo di consentire una rappresentazione della situazione finanziaria più aderente agli effettivi movimenti finanziari, il momento del regolamento delle operazioni prevale su quello di contrattazione. Le varie poste del Bilancio trovano corrispondenza nella contabilità aziendale la quale è redatta rispettando i fatti amministrativi avvenuti durante l'esercizio.

Le valutazioni delle poste di bilancio e fuori bilancio sono effettuate separatamente; attività e passività tra loro collegate sono misurate in modo coerente.

Gli utili riportati sono quelli realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti successivamente.

1. CASSA E ALTRE DISPONIBILITÀ LIQUIDE

La voce comprende la valutazione, a valore nominale, delle valute aventi corso legale. Sono altresì comprese le monete e le medaglie di proprietà, l'oro, l'argento e i valori bollati, i vaglia, gli assegni circolari e postali nonché i titoli equiparati, le cedole e i titoli esigibili a vista.

2. CREDITI VERSO ENTI CREDITIZI

I crediti verso enti creditizi sono iscritti al presumibile valore di realizzo e comprendono tutti i crediti verso istituti di credito qualunque sia la loro forma tecnica; fanno eccezione le attività rappresentate da strumenti finanziari che devono essere ricondotto alla voce 40. "Obbligazioni ed altri strumenti finanziari di debito".

I crediti verso enti creditizi sono stati iscritti al presumibile valore di realizzo, corrispondente al valore nominale.

3. CREDITI VERSO LA CLIENTELA

Nella presente voce figurano i crediti derivanti da contratti di finanziamento alla clientela, qualsiasi sia la forma tecnica, a condizione che, e nella misura in cui, vi sia stata l'effettiva erogazione del prestito. Il totale comprende anche i crediti derivanti da contratti di *leasing* finanziario per canoni scaduti e non ancora percepiti e i connessi crediti per interessi di mora.

L'ammontare complessivo dei crediti alla clientela è iscritto in bilancio al valore di presumibile realizzo. Il saldo è ottenuto mediante rettifica diretta del credito, determinato sulla base del grado di solvibilità del debitore mediante processi di valutazione "analitica" per i crediti dubbi, e "forfettaria" per i restanti crediti in bonis.

Come definito anche nel Regolamento 2007-07 i Crediti dubbi comprendono:

- *Crediti in sofferenza*: la categoria comprende l'intera esposizione (per cassa e fuori bilancio) nei confronti di soggetti in stato di insolvenza o in situazioni equiparabili, indipendentemente dalle previsioni di perdita o dall'esistenza di eventuali garanzie reali o personali a presidio dei crediti. Nell'ammontare dei crediti in sofferenza sono compresi inoltre i contratti di *leasing* risolti per inadempimento del conduttore, ad eccezione dei casi in cui, per accordo fra le parti, si conviene l'estinzione del credito (ex locatore) e la rinuncia dell'ex locatario al diritto alla restituzione dell'eventuale plusvalenza derivante dalla vendita o rilocalizzazione del bene.
- *Crediti incagliati*: la voce comprende l'intera esposizione verso soggetti in temporanea situazione di obiettiva difficoltà, che possa, prevedibilmente, essere rimossa in un congruo periodo di tempo. Si prescinde dall'esistenza di eventuali garanzie reali o personali poste a presidio della posizione. Per i criteri di classificazione dei finanziamenti con rimborso rateale, si rimanda a quanto riportato nel Regolamento 2007-07.
- *Crediti ristrutturati*: è considerata "ristrutturata" l'intera esposizione per la quale, la Banca, a causa del deterioramento delle condizioni economico-finanziarie del debitore, acconsente a modifiche delle originarie condizioni contrattuali (ad esempio: riscadenzamento dei termini, riduzione del debito e/o degli interessi ecc.), dando luogo ad una perdita. Ne rimangono comunque escluse le esposizioni verso imprese in liquidazione. La classificazione a "crediti ristrutturati" può essere rimossa qualora, trascorsi almeno due anni dalla data di stipula dell'accordo di ristrutturazione, la Banca attesti con motivata delibera dei competenti organi aziendali l'avvenuto recupero delle condizioni di piena solvibilità da parte del debitore nonché la mancanza di insoluti su tutte le linee di credito. Infatti, al verificarsi della prima inadempienza da parte del debitore, la Banca è tenuta a classificare l'intera esposizione fra le sofferenze o le partite incagliate, a seconda del grado di anomalia del debitore.
- *Crediti scaduti e/o sconfinanti*: la categoria comprende tutti i crediti, diversi da quelli in sofferenza o incagliati, che, alla data di riferimento, sono scaduti o sconfinanti in modo continuativo da oltre 90 giorni, se tali crediti rappresentano oltre il 20% dell'esposizione complessiva, intesa come somma dell'utilizzato per cassa e di firma, dei titoli di debito sottoscritti dalla Banca, nonché delle posizioni creditorie su derivati.

4. OBBLIGAZIONI ED ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DI DEBITO

La voce comprende tutti gli strumenti finanziari di debito presenti nel portafoglio della Banca, indipendentemente dal portafoglio di allocazione degli stessi.

Gli investimenti in strumenti finanziari possono essere destinati nei seguenti due comparti, che ne distinguono, oltre alle finalità dell'investimento, anche i criteri di valutazione:

- *Portafoglio Immobilizzato*: comprende gli strumenti finanziari detenuti a scopo di investimento durevole e i parametri dimensionali della categoria sono definiti dall'Organo Amministrativo. Essi sono iscritti in bilancio al valore di costo (nel caso di prima acquisizione), o, in caso di trasferimento da altro comparto, al valore risultante dall'applicazione delle regole del portafoglio di provenienza. Il valore del titolo comprende il rateo interessi e la rettifica per la quota corrispondente allo scarto di negoziazione maturata. A differenza del portafoglio non immobilizzato, i titoli appartenenti a questa categoria non sono valutati al valore di mercato e pertanto concorrono al conto economico solo in caso di perdite durevoli di valore dell'investimento.
- *Portafoglio Non Immobilizzato*: comprende gli strumenti finanziari detenuti con finalità di negoziazione e di tesoreria. Il valore iscritto in bilancio comprende anche il rateo interessi maturato alla data del fine anno. Con riferimento alla valutazione dei singoli titoli si specifica:
 - i titoli quotati sono valutati al prezzo di mercato dell'ultimo giorno di quotazione disponibile;
 - i titoli non quotati sono valutati in base a stime, prendendo a riferimento titoli con caratteristiche analoghe quotati in mercati regolamentati (*mark to model*). La differenza generata fra valore contabile dei titoli non immobilizzati e valore di mercato degli stessi è evidenziata in conto economico alla voce 60. "Profitti e Perdite da operazioni finanziarie".

5. AZIONI, QUOTE ED ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DI CAPITALE

La voce comprende tutti gli strumenti finanziari che hanno natura di titoli di capitale (azioni e quote di OICR) non immobilizzati. Essi sono valutati al prezzo di mercato e anche per essi valgono le regole di cui al punto precedente con riferimento al portafoglio non immobilizzato.

6. PARTECIPAZIONI

Nella voce rientrano tutti i diritti, rappresentati o meno da titoli, nel capitale di altre imprese, che realizzano una situazione di legame durevole, diverse da quelle di cui al punto precedente.

Le partecipazioni sono valutate con il metodo del costo all'atto dell'acquisizione e/o sottoscrizione.

7. PARTECIPAZIONI IN IMPRESE DEL GRUPPO BANCARIO

Le partecipazioni detenute in imprese del Gruppo bancario di appartenenza sono valutate al metodo del patrimonio netto, nel rispetto delle regole fissate dal Regolamento 2016-02.

8. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto originario, eventualmente incrementato degli oneri e delle spese di miglioria sostenute nel corso dell'esercizio, previo consenso del Collegio Sindacale rilasciato in sede di redazione del Bilancio. Il valore delle attività indicate nell'attivo patrimoniale è già rettificato direttamente della quota di ammortamento a carico dell'esercizio.

Le percentuali di aliquota applicate corrispondono a quelle ordinarie previste all'Art. 60 di cui alla Legge n. 166 del 16 dicembre 2013 sull'imposta generale sui redditi.

9. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto originario, comprensivo degli oneri accessori e delle eventuali ulteriori spese incrementative.

Per quanto riguarda gli immobili, nel 2022, si è proceduto a rivalutarli ai sensi della Legge 207/2021, intervenendo, ove possibile, a rettificare il fondo ammortamento già presente in bilancio. L'occasione è stata inoltre propedeutica per fare una generale valutazione in ordine alla vita utile dei beni, sedi delle succursali della Banca. Sulla base di quanto espresso dal perito, tenuto conto del buon grado di manutenzione dei beni e dunque sulla vita utile residua dei cespiti, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto congruo l'applicazione di un'aliquota ridotta di ammortamento, univoca su tutta la categoria, nella proiezione cinquantennale di continuità della Banca.

Con riferimento alle immobilizzazioni materiali, le aliquote di ammortamento sono stabilite dall'Allegato D della L. 166/2013, come da tabella sotto riportata, ed in ossequio alla stessa disposizione fiscale si è data continuità applicativa alle aliquote utilizzate negli esercizi precedenti.

Non sono assoggettate ad ammortamento le immobilizzazioni non ancora utilizzate.

Nell'eventualità che il cespite sia durevolmente di valore inferiore al costo si procede alla relativa svalutazione. Le svalutazioni effettuate in periodi precedenti non sono mantenute qualora vengano meno i presupposti che le hanno originate.

Tipologia di bene	Aliquota Ammortamento
Costruzioni leggere	12%
Macchinari, impianti e accessori	15%
Mobili e arredi	15%
Attrezzature varie e minute	20%
Macchine elettroniche ed elettriche per ufficio	20%
Automezzi	20%
Fabbricati strumentali	3%

Vengono classificate nella voce dell'attivo "Immobilizzazioni materiali" anche i beni materiali oggetto di contratti di locazione finanziaria attiva o comunque rivenienti da contratti di *leasing* risolti in attesa di nuova locazione (o cessione). Gli impieghi relativi ad operazioni di locazione finanziaria sono determinati secondo la metodologia finanziaria ed iscritti nell'attivo patrimoniale per il saldo algebrico ottenuto dalla differenza tra il capitale finanziato o costo storico del bene ed il relativo fondo di ammortamento alimentato dalla quota capitale dei canoni maturati.

Nel conto economico, i canoni di locazione sono rilevati, per la parte interessi nella voce "interessi attivi e proventi assimilati su crediti" e, per la parte capitale, nelle voci "altri proventi di gestione" e "rettifiche di valore su immobilizzazioni materiali" per pari importo, con effetto neutro sul risultato dell'esercizio.

10. ALTRE ATTIVITÀ - ALTRE PASSIVITÀ

Nelle presenti voci sono rilevate tutte le attività e passività non riconducibili nelle altre voci dell'attivo o del passivo.

Il valore di bilancio include anche le eventuali partite viaggianti e sospese non attribuite ai conti di pertinenza, nonché il credito d'imposta riconosciuto alla società con Decreto Legge n. 174 del 27 ottobre 2011.

11. RATEI E RISCONTI

I ratei e i risconti, siano essi attivi o passivi, sono rilevati nel rispetto del principio di competenza temporale e vengono separatamente indicati nello stato patrimoniale in apposite voci.

Come previsto dal Regolamento 2016-02 i valori indicati negli schemi di stato patrimoniale si riferiscono esclusivamente alle componenti di costi e ricavi che non è stato possibile ricondurre direttamente in aumento ai conti dell'attivo o del passivo ai quali si riferiscono.

12. DEBITI VERSO ENTI CREDITIZI

La posta del passivo include il valore nominale dei debiti verso altri istituti di credito, indipendentemente dalla forma tecnica, ad eccezione di quelli rappresentati da strumenti finanziari che compongono la voce 30. del passivo.

13. DEBITI VERSO CLIENTELA

La voce si compone della somma nominale dei debiti verso la clientela qualunque sia la loro forma tecnica, ad eccezione di quelli rappresentati da strumenti finanziari che compongono la voce 30. del passivo. Come prevede la vigente normativa, il valore include gli interessi liquidati e il rateo di competenza di fine esercizio.

14. DEBITI RAPPRESENTATI DA STRUMENTI FINANZIARI

La voce si compone della somma nominale della raccolta effettuata attraverso certificati di deposito e titoli obbligazionari (esclusi i subordinati), al netto degli eventuali ammontari riacquistati dalla Banca. Il valore di iscrizione di bilancio comprende il rateo interessi maturato.

15. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO

Il Fondo di trattamento di fine rapporto è congruo all'ammontare complessivo delle somme spettanti ai dipendenti della Banca alla data di chiusura dell'esercizio e, come ammesso dalle attuali disposizioni di legge, è integralmente liquidato ogni anno.

16. FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi per rischi e oneri sono destinati a coprire esclusivamente le perdite, gli oneri o i debiti di natura determinata e di esistenza probabile o certa, dei quali tuttavia non è noto, alla data di chiusura dell'esercizio, l'ammontare o la data di sopravvenienza.

I fondi per rischi e oneri comprendono:

- *Fondo per Imposte e Tasse*: il valore di bilancio rappresenta il debito presunto nei confronti del Fisco a carico dell'esercizio corrente e iscritto in conto economico;
- *Altri Fondi*: gli altri fondi sono costituiti allo scopo di presidiare eventuali perdite future per passività che non rientrano nelle precedenti casistiche.

17. FONDI RISCHI SU CREDITI

Il Fondo rischi su crediti include gli accantonamenti a fronte di rischi su crediti non specifici. Per tale ragione non ha funzione rettificativa di nessuna posta dell'attivo.

18. IMPEGNI

Nella voce sono rilevati tutti gli impegni irrevocabili, a utilizzo certo o incerto, che possono dare luogo a rischio di credito (ad es. i margini disponibili su linee di credito irrevocabili concesse a clientela o banche).

Gli impegni derivanti dalla stipula di contratti derivati, sono valorizzati in relazione al valore nozionale degli stessi.

Il valore di iscrizione in bilancio è valutato a seconda della tipologia di impegno:

- *Contratti di deposito e finanziamento*: in base all'importo da erogare;

- Linee di credito irrevocabili: in base all'importo residuo utilizzabile;
- Altri impegni: in base al valore dell'impegno contrattuale assunto dalla Banca.

19. INTERESSI, COMMISSIONI, ONERI E PROVENTI

Gli interessi attivi e passivi, i proventi ed altri oneri assimilati relativi a titoli, nonché gli altri ricavi e costi sono contabilizzati secondo il principio della competenza temporale.

20. FISCALITÀ DIFFERITA

La fiscalità differita viene determinata tenuto conto dell'effetto fiscale connesso alle differenze temporanee tra il valore contabile delle attività e passività ed il loro valore fiscale che determineranno importi imponibili e deducibili nei periodi futuri.

A tal fine si intendono "differenze temporanee" quelle che nei periodi futuri determineranno importi imponibili, ovvero importi deducibili. In particolare si procede all'iscrizione di attività per imposte anticipate quando sussiste la ragionevole certezza del loro recupero; si procede all'iscrizione di passività per imposte differite quando è probabile che le stesse si traducano in un onere effettivo.

Le imposte anticipate vengono iscritte alla voce "altre attività", mentre le imposte differite vengono iscritte alla voce "fondo imposte e tasse".

La casistica della Banca ha riguardato l'iscrizione in bilancio di attività per imposte anticipate, originatesi dalle differenze temporanee deducibili e che rappresentano imposte liquidate anticipatamente e che verranno recuperate negli esercizi successivi.

Il recupero avverrà nell'esercizio di utilizzo dei Fondi per rischi ed oneri.

SEZIONE 2. – LE RETTIFICHE E GLI ACCANTONAMENTI

Non sono stati effettuati accantonamenti o rettifiche di valore esclusivamente in applicazione di norme fiscali.

PARTE B – INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

1. CONSISTENZA DI CASSA E DISPONIBILITÀ PRESSO BANCHE CENTRALI ED ENTI POSTALI

TABELLA 1.1 DETTAGLIO DELLA VOCE 10 “CONSISTENZA DI CASSA E DISPONIBILITÀ PRESSO BANCHE CENTRALI ED ENTI POSTALI”

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione	
			importo	%
1. Cassa Euro	16.941.760	12.560.774	4.380.986	34,88%
2. Cassa valuta estera	205.086	300.380	-95.294	-31,72%
3. Assegni	278.024	139.550	138.474	99,23%
4. Altri valori	53.391	53.391	0	0,00%
TOTALE	17.478.261	13.054.095	4.424.166	33,89%

La voce è costituita da contante in euro ed in valuta estera giacente presso le casse.

Nella voce “4. Altri valori” sono comprese monete numismatiche da collezione emesse dalla Repubblica di San Marino avvalorate al costo di acquisto.

2. TITOLI DEL TESORO E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI AMMISSIBILI AL RIFINANZIAMENTO PRESSO BANCHE CENTRALI

TABELLA 2.1: DETTAGLIO DELLA VOCE 20 “TITOLI DEL TESORO E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI AMMISSIBILI AL RIFINANZIAMENTO PRESSO BANCHE CENTRALI”

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione	
			importo	%
A. Titoli del Tesoro e altri strumenti finanziari assimilati	0	0	0	
B. Altri strumenti finanziari ammissibili al rifinanziamento presso Banche Centrali	0	0	0	
TOTALE	0	0	0	

3. CREDITI VERSO ENTI CREDITIZI

TABELLA 3.1: DETTAGLIO DELLA VOCE 30 "CREDITI VERSO ENTI CREDITIZI"

	31/12/2022			31/12/2021			Variazione	
	In euro	In valuta	Totale	In euro	In valuta	Totale	importo	%
A. A vista:	38.032.630	8.265.179	46.297.809	72.440.152	9.334.065	81.774.217	-35.476.408	-43,38%
A.1. Conti reciproci accesi per servizi resi	37.722.828	8.265.179	45.988.007	72.221.160	9.334.065	81.555.225	-35.567.218	-43,61%
A.2. C/c attivi	0	0	0	0	0	0	0	
A.3. Altri	309.802	0	309.802	218.992	0	218.992	90.810	41,47%
B. Altri crediti:	34.307.001	0	34.307.001	29.961.302	0	29.961.302	4.345.699	14,50%
B.1. Depositi vincolati	34.307.001	0	34.307.001	29.961.302	0	29.961.302	4.345.699	14,50%
B.2. C/c attivi	0	0	0	0	0	0	0	
B.3. Pct e riporti attivi	0	0	0	0	0	0	0	
B.4. Altri	0	0	0	0	0	0	0	
TOTALE	72.339.631	8.265.179	80.604.810	102.401.454	9.334.065	111.735.519	-31.130.709	-27,86%

I crediti verso banche sono esposti al presumibile valore di realizzo, che, per l'esercizio appena chiuso e per quello precedente, coincide con il valore nominale degli stessi.

Alla voce A.1 "Conti reciproci accesi per servizi resi" è riportato il totale dei conti di corrispondenza con altre istituzioni creditizie.

Il valore della voce B.1 "Depositi vincolati" comprende, oltre a quanto versato da BSM a fronte delle disposizioni dell'Autorità di Vigilanza in materia di Riserva Obbligatoria e Fondo di Garanzia per la Tramitazione, il deposito vincolato di euro 5.000.000 costituito presso BCSM. L'investimento, acceso nel mese di ottobre e della durata di 3 mesi, risponde alla scelta di accrescere la profittabilità della tesoreria aziendale, tenuto conto, fra l'altro, del rialzo dei tassi di mercato.

La voce comprende altresì le somme, reciprocamente costituite, a fronte dell'impegno contrattuale di acquisto della licenza software Allitude da parte di BSM e di altro Istituto di Credito Sammarinese.

Rispetto ai valori al 31 dicembre 2021 il totale dei crediti registra una diminuzione di euro 31.130.709 (-27,86%). Nello specifico, come evidenziato nelle successive tabelle, la variazione è ascrivibile ad una contrazione dei depositi riferibili a clientela istituzionale, nonché a maggiori investimenti in strumenti finanziari.

TABELLA 3.2: SITUAZIONE DEI CREDITI PER CASSA VERSO ENTI CREDITIZI

Categorie/Valori	31/12/2022			31/12/2021		
	Esposizione lorda	Rettifiche di valore complessive	Esposizione netta	Esposizione lorda	Rettifiche di valore complessive	Esposizione netta
1. Crediti dubbi	0	0	0	0	0	0
- di cui da operazioni di leasing finanziario	0	0	0	0	0	0
1.1. Sofferenze	0	0	0	0	0	0
- di cui da operazioni di leasing finanziario	0	0	0	0	0	0
1.2. Incagli	0	0	0	0	0	0
- di cui da operazioni di leasing finanziario	0	0	0	0	0	0
1.3. Crediti ristrutturati	0	0	0	0	0	0
- di cui da operazioni di leasing finanziario	0	0	0	0	0	0
1.4. Crediti scaduti/sconfinanti	0	0	0	0	0	0
- di cui da operazioni di leasing finanziario	0	0	0	0	0	0
1.5. Crediti non garantiti verso Paesi a rischio	0	0	0	0	0	0
- di cui da operazioni di leasing finanziario	0	0	0	0	0	0
2. Crediti in bonis	80.604.810	0	80.604.810	111.735.519	0	111.735.519
- di cui da operazioni di leasing finanziario	0	0	0	0	0	0
TOTALE	80.604.810	0	80.604.810	111.735.519	0	111.735.519
- di cui da operazioni di leasing finanziario	0	0	0	0	0	0

Come evidenziato in tabella tutti i crediti verso le controparti bancarie sono classificati in bonis.

TABELLA 3.3: DINAMICA DEI CREDITI DUBBI VERSO ENTI CREDITIZI

Causali/Categorie	Sofferenze	Incagli	Crediti Ristrutturati	Crediti Scaduti/Sconfinanti	Crediti non garantiti verso Paesi a rischio
1. Esposizione lorda iniziale al 31/12/2021	0	0	0	0	0
<i>di cui per interessi di mora</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
2. Variazioni in aumento	0	0	0	0	0
2.1 Ingressi da crediti in bonis	0	0	0	0	0
2.2 Ingressi da altre categorie di crediti dubbi	0	0	0	0	0
2.3 Interessi di mora	0	0	0	0	0
2.4 Altre variazioni in aumento	0	0	0	0	0
3. Variazioni in diminuzione	0	0	0	0	0
3.1 Uscite verso crediti in bonis	0	0	0	0	0
3.2 Uscite verso altre categorie di crediti dubbi	0	0	0	0	0
3.3 Cancellazioni	0	0	0	0	0
3.4 Incassi	0	0	0	0	0
3.5 Realizzi per cessioni	0	0	0	0	0
3.6 Altre variazioni in diminuzione	0	0	0	0	0
4. Esposizione lorda finale al 31/12/2022	0	0	0	0	0
<i>di cui per interessi di mora</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

TABELLA 3.4: DINAMICA DELLE RETTIFICHE DI VALORE COMPLESSIVE DEI "CREDITI VERSO ENTI CREDITIZI"

Causali/Categorie	Sofferenze	Incagli	Crediti Ristrutturati	Crediti Scaduti/Sconfinanti	Crediti non garantiti verso Paesi a rischio	Crediti in Bonis
1. Rettifiche di valore iniziali al 31/12/2021	0	0	0	0	0	0
2. Variazioni in aumento	0	0	0	0	0	0
2.1 Rettifiche di valore	0	0	0	0	0	0
<i>di cui per interessi di mora</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
2.2 Utilizzi dei Fondi Rischi su Crediti	0	0	0	0	0	0
2.3 Trasferimenti da altre categorie di crediti	0	0	0	0	0	0
2.4 Altre variazioni in aumento	0	0	0	0	0	0
3. Variazioni in diminuzione	0	0	0	0	0	0
3.1 Riprese di valore da valutazione	0	0	0	0	0	0
<i>di cui per interessi di mora</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
3.2 Riprese di valore da incasso	0	0	0	0	0	0
<i>di cui per interessi di mora</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
3.3 Cancellazioni	0	0	0	0	0	0
3.4 Trasferimenti da altre categorie di crediti	0	0	0	0	0	0
3.5 Altre variazioni in diminuzione	0	0	0	0	0	0
4. Rettifiche di valore finali al 31/12/2022	0	0	0	0	0	0
<i>di cui per interessi di mora</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Poiché ritenuti tutti interamente esigibili, i crediti verso banche, anche quando in bonis, non sono soggetti a svalutazione.

TABELLA 3.5: COMPOSIZIONE DEI “CREDITI VERSO ENTI CREDITIZI” IN BASE ALLA VITA RESIDUA

Scadenza	31/12/2022	31/12/2021
1. A vista	46.487.774	83.144.079
2. Fino a 3 mesi	6.278.543	0
3. Da oltre 3 mesi a 6 mesi	0	0
4. Da oltre 6 mesi a 1 anno	0	0
5. Da oltre 1 anno a 18 mesi	964.773	0
6. Da oltre 18 mesi a 2 anni	0	0
7. Da oltre 2 anni a 5 anni	0	0
8. Oltre 5 anni	0	0
9. Scadenza non attribuita	26.873.720	28.591.440
10. TOTALE	80.604.810	111.735.519

La tabella riporta l’evidenza dei crediti verso banche, comprensivi del rateo interessi, in relazione alla vita residua degli investimenti.

Nella fascia “scadenza non attribuita”, conformemente alle disposizioni di BCSM con lettera Prot. n. 21/3676 del 30 marzo 2021, è riportato, per totale, il versamento della Riserva Obbligatoria e della quota di contribuzione al Fondo di Garanzia per la Tramitazione. L’ammontare di Riserva Obbligatoria è correlata all’andamento della raccolta del risparmio, oltre che alle variazioni intervenute sulle detrazioni ammesse ai fini ROB riconosciute dalla Banca Centrale della Repubblica di San Marino. Dal 2022, il totale della ROB comprende la quota di deposito vincolato iscritto a garanzia del Fondo di Garanzia dei Depositanti, conformemente all’opportunità introdotta da BCSM con lettera Prot. n. 22/8825 del 30 agosto 2022.

4. CREDITI VERSO CLIENTELA

TABELLA 4.1: DETTAGLIO DELLA VOCE 40 “CREDITI VERSO CLIENTELA”

	31/12/2022			31/12/2021			Variazione	
	In euro	In valuta	Totale	In euro	In valuta	Totale	importo	%
1. A vista / a revoca	99.925.962	1.516	99.927.478	100.146.825	561808	100.708.633	-781.155	-0,78%
1.1. C/c attivi	17.317.819	1.516	17.319.335	33.568.576	43	33.568.619	-16.249.284	-48,41%
1.2. Altri	82.608.143	0	82.608.143	66.578.249	561.765	67.140.014	15.468.129	23,04%
2. Altri crediti	206.725.097	0	206.725.097	222.774.212	43.428	222.817.640	-16.092.543	-7,22%
2.1. C/c attivi	9.774.008	0	9.774.008	14.447.868	0	14.447.868	-4.673.860	-32,35%
2.2. Portafoglio scontato e s.b.f.	24.244.939	0	24.244.939	18.865.670	0	18.865.670	5.379.269	28,51%
2.3. Pct e riporti attivi	0	0	0	0	0	0	0	
2.4. Altri finanziamenti	172.706.150	0	172.706.150	189.460.674	43.428	189.504.102	-16.797.952	-8,86%
TOTALE	306.651.059	1.516	306.652.575	322.921.037	605.236	323.526.273	-16.873.698	-5,22%

La tabella riporta l’ammontare complessivo dei finanziamenti alla clientela al netto delle rettifiche di valore determinate in funzione della solvibilità del cliente e delle eventuali garanzie che assistono la posizione. Dal totale restano tuttavia esclusi i crediti originati da operazioni di locazione finanziaria per la parte che riguarda il valore residuo del bene oggetto di *leasing*, che trova esposizione alle voci 90. e 100. dell’attivo patrimoniale in corrispondenza della componente di dettaglio dedicata.

Rispetto all’esercizio precedente, la flessione risulta essere di euro 16.873.698 (-5,22%). La variazione include, fra le altre, il frutto dell’intensa attività di riduzione dei crediti NPL, per il quale si rimanda alla successiva tabella 4.4.

TABELLA 4.2: CREDITI VERSO CLIENTELA GARANTITI

	31/12/2022		31/12/2021		Variazione	
	In euro	In valuta	In euro	In valuta	importo	%
A. Da ipoteche	163.346.722	0	165.497.187	0	-2.150.465	-1,30%
B. Da pegno su:	6.550.376	0	7.498.915	0	-948.539	-12,65%
B.1. Depositi contanti	2.650.337	0	3.167.175	0	-516.838	-16,32%
B.2. Titoli	3.829.247	0	4.166.075	0	-336.828	-8,09%
B.3. Altri valori	70.792	0	165.665	0	-94.873	-57,27%
C. Da garanzie di:	83.545.122	0	93.376.339	0	-9.831.217	-10,53%
C.1. Amministrazioni pubbliche	29.410.735	0	33.535.953	0	-4.125.218	-12,30%
C.2. Istituzioni finanziarie monetarie	0	0	77.176	0	-77.176	-100,00%
C.3. Fondi di investimento diversi dai fondi comuni monetari	0	0	0	0	0	
C.4. Altre società finanziarie	0	0	0	0	0	
C.5. Imprese di assicurazione	0	0	0	0	0	
C.6. Fondi pensione	0	0	0	0	0	
C.7. Società non finanziarie	7.538.522	0	6.674.303	0	864.219	12,95%
C.8. Famiglie e istituzioni senza scopo di lucro al servizio delle famiglie	46.595.865	0	53.088.907	0	-6.493.042	-12,23%
<i>8.1 Famiglie consumatrici e produttrici</i>	<i>46.595.865</i>	<i>0</i>	<i>53.088.907</i>	<i>0</i>	<i>-6.493.042</i>	<i>-12,23%</i>
<i>8.2 Istituzioni senza scopo di lucro al servizio delle famiglie</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
C.9. Altri	0	0	0	0	0	
TOTALE	253.442.220	0	266.372.441	0	-12.930.221	-4,85%

La tabella riporta l'ammontare dei prestiti garantiti con distinzione della tipologia di garanzia che assiste il finanziamento. Il valore iscritto è limitato alla sola esposizione netta del credito, comprensiva dei ratei in corso di formazione, a cui la garanzia, reale e/o personale, si riferisce. La tabella mostra una variazione in ribasso delle garanzie assunte (-12.930.221 pari al -4,85%), ma più marcata sulla categoria delle garanzie rilasciate da Famiglie (-6.493.042, pari al -12,23%). Il ribasso tuttavia non è da intendersi come una riduzione dei presidi sul credito, in quanto appunto va correlato all'ammontare dei crediti verso la clientela, che, nell'anno di riferimento risultano anch'essi in riduzione. In rapporto al totale dei finanziamenti erogati infatti (valore netto, compresi i *leasing*), la copertura sale al 65,12% dal 63,70% del 2021. Se poi includessimo in questi valori anche i beni oggetto dei contratti di *leasing* che si sostanziano, di fatto, in una garanzia del credito, la percentuale di presidio del credito si eleva all'86,54%.

TABELLA 4.3: SITUAZIONE DEI CREDITI PER CASSA VERSO CLIENTELA

Categorie/Valori	31/12/2022			31/12/2021		
	Esposizione lorda	Rettifiche di valore complessive	Esposizione netta	Esposizione lorda	Rettifiche di valore complessive	Esposizione netta
1. Crediti dubbi	301.624.467	130.201.522	171.422.945	321.916.316	139.630.869	182.285.447
- di cui da operazioni di leasing finanziario	74.267.079	27.741.898	46.525.181	81.246.980	28.734.268	52.512.712
1.1. Sofferenze	216.881.079	121.021.634	95.859.445	221.269.385	133.232.583	88.036.802
- di cui da operazioni di leasing finanziario	63.453.049	27.059.339	36.393.710	69.735.102	27.876.384	41.858.718
1.2. Incagli	64.704.128	8.907.847	55.796.281	60.783.758	4.338.447	56.445.311
- di cui da operazioni di leasing finanziario	4.146.047	591.581	3.554.466	5.150.985	656.944	4.494.041
1.3. Crediti ristrutturati	19.750.730	268.723	19.482.007	39.260.212	1.925.115	37.335.097
- di cui da operazioni di leasing finanziario	6.667.955	90.978	6.576.977	5.948.152	68.404	5.879.748
- di cui Crediti Ristrutturati Delta			0			0
1.4. Crediti scaduti/sconfinanti	280.986	3.231	277.755	602.961	134.724	468.237
- di cui da operazioni di leasing finanziario	28	0	28	412.741	132.536	280.205
1.5. Crediti non garantiti verso Paesi a rischio	7.544	87	7.457	0	0	0
2. Crediti in bonis	218.869.849	1.126.910	217.742.939	237.072.352	1.176.222	235.896.130
- di cui da operazioni di leasing finanziario	50.121.784	256.679	49.865.105	56.947.574	284.831	56.662.743
TOTALE	520.494.316	131.328.432	389.165.884	558.988.668	140.807.091	418.181.577
- di cui da operazioni di leasing finanziario	124.388.863	27.998.577	96.390.286	138.194.554	29.019.099	109.175.455

La tabella riporta in dettaglio la composizione per status anagrafico dell'ammontare complessivo dei crediti alla clientela, con separata evidenza dell'esposizione lorda, delle rettifiche di valore complessive e dell'esposizione netta.

Il valore dei crediti è comprensivo dei finanziamenti derivanti da operazioni di *leasing* finanziario.

Con riferimento all'andamento dei crediti in bonis, posto che la Banca continua nell'attività di sostegno a imprese e famiglie privilegiando il frazionamento del rischio e la riduzione dei fenomeni di concentrazione (le statistiche in merito al deliberato confermano volumi sostanzialmente allineati a quelli del 2021), la riduzione dal dicembre scorso include il regolare rientro delle posizioni in ammortamento (mutui e leasing), ma la variazione più significativa riguarda la classificazione in sofferenza di un'unica posizione di importo originata da ristrutturazione di un credito deteriorato del 2021. La variazione di status anagrafico ha fatto seguito a specifiche indicazioni della Banca Centrale, nonostante non siano intervenuti elementi oggettivi tali da compromettere la stima circa il recupero del credito.

Per una disamina più approfondita, soprattutto in ambito di riduzione dei crediti dubbi/transizione delle poste, si rimanda ai commenti in calce alla Tabella 4.4.

TABELLA 4.4: DINAMICA DEI CREDITI DUBBI VERSO CLIENTELA

Causali/Categorie	Sofferenze	Incagli	Crediti Ristrutturati	Crediti Scaduti/Sconfinanti	Crediti non garantiti verso Paesi a rischio
1. Esposizione lorda iniziale al 31/12/2021	221.269.385	60.783.758	39.260.212	602.961	0
<i>di cui per interessi di mora</i>	<i>11.363.916</i>	<i>923.151</i>	<i>522</i>	<i>151</i>	<i>0</i>
2. Variazioni in aumento	23.408.350	17.333.049	2.952.366	155.607	7.544
2.1 Ingressi da crediti in bonis	14.152.475	4.628.724	2.231.731	130.879	7.452
2.2 Ingressi da altre categorie di crediti dubbi	6.530.950	10.945.290	643.005	1.205	0
2.3 Interessi di mora	1.245.128	384.631	8.908	1.534	92
2.4 Altre variazioni in aumento	1.479.797	1.374.404	68.722	21.989	0
3. Variazioni in diminuzione	27.796.656	13.412.679	22.461.848	477.582	0
3.1 Uscite verso crediti in bonis	0	4.137.875	0	35.231	0
3.2 Uscite verso altre categorie di crediti dubbi	0	7.172.235	10.937.183	11.031	0
3.3 Cancellazioni	18.404.008	303.125	1.488.067	319	0
3.4 Incassi	6.612.421	936.852	8.972.373	29.651	0
3.5 Realizzi per cessioni	0	0	0	0	0
3.6 Altre variazioni in diminuzione	2.780.227	862.592	1.064.225	401.350	0
4. Esposizione lorda finale al 31/12/2022	216.881.079	64.704.128	19.750.730	280.986	7.544
<i>di cui per interessi di mora</i>	<i>11.697.616</i>	<i>1.108.129</i>	<i>4.443</i>	<i>180</i>	<i>0</i>

La tabella della classificazione dei crediti mostra le variazioni intervenute nell'esercizio. Di seguito le specifiche sulle differenze più rilevanti:

- 2.1 "ingressi da crediti in bonis": sono riportati i saldi lordi delle posizioni che nell'arco dell'anno hanno visto il progressivo deterioramento delle condizioni economico-finanziarie del debitore. Fa tuttavia eccezione quanto anticipato in merito alla classificazione di un unico rapporto, che, da solo, vale oltre l'81% del valore riportato in tabella;
- 2.3 "interessi di mora": sono indicati gli interessi di mora maturati nell'esercizio. Con riferimento alla categoria delle sofferenze, tale valore è calcolato applicando il tasso legale del 2% alle consistenze dei crediti di soggetti in stato di dissesto finanziario. Poiché il valore calcolato è prudentemente ritenuto inesigibile, gli interessi risultano interamente rettificati e non concorrono al conto economico della Banca. Le posizioni a sofferenza per le quali c'è stata la dichiarazione di fallimento del tribunale vengono invece rese infruttifere;
- 2.4 "altre variazioni in aumento": sono riportati gli incrementi di valore sulle posizioni già appartenenti alla categoria, diverse da quelle riferibili agli interessi;
- 3.1 "uscite verso crediti in bonis": la voce individua l'ammontare dei finanziamenti per i quali si riscontra l'incasso, senza perdite, delle rate scadute. Nel caso delle posizioni classificate a ristrutturato, tale transizione è stata applicata in conformità alla deroga prevista dalla normativa, ovvero al decorso di almeno due anni dall'accordo di ristrutturazione del credito senza insoluti. Per quanto riguarda quanto riportato alla voce "incagli", l'importo comprende la ristrutturazione di un'importante posizione creditoria che vedeva coinvolto tutto il ceto bancario sammarinese. L'accordo ha determinato l'istituzione di una società immobiliare, partecipata dalla stessa BSM;
- 3.3 "cancellazioni": i valori rappresentano, per tutte le categorie, la contabilizzazione delle perdite subite sui finanziamenti. L'importo evidenziato alla componente delle "sofferenze" è riconducibile, nello specifico, a un numero limitato di posizioni, per le quali già risultava costituito un fondo rettificativo a copertura pressoché integrale dell'esposizione residua;

- 3.4 “incassi”: sono iscritti i versamenti effettuati dalla clientela a riduzione della posizione debitoria, anche per operazioni di ristrutturazione del debito. Il valore include inoltre gli incassi derivanti da operazioni di vendita immobiliare, qualora il credito originario fosse rappresentato da un contratto di locazione finanziaria;
- 3.5 “altre variazioni in diminuzione”: la voce include, per tutte le categorie, il valore degli immobili rivenienti da accordo di *datio in solutum*.

TABELLA 4.5: DINAMICA DELLE RETTIFICHE DI VALORE COMPLESSIVE DEI CREDITI VERSO CLIENTELA

Causali/Categorie	Sofferenze	Incagli	Crediti Ristrutturati	Crediti Scaduti/Sconfinanti	Crediti non garantiti verso Paesi a rischio	Crediti in Bonis
1. Rettifiche di valore iniziali al 31/12/2021	133.232.583	4.338.447	1.925.115	134.724	0	1.176.222
2. Variazioni in aumento	6.944.866	6.444.386	62.915	2.893	89	378.135
2.1 Rettifiche di valore	6.470.138	6.310.613	16.353	1.448	28	244.787
<i>di cui per interessi di mora</i>	<i>1.245.128</i>	<i>66.013</i>	<i>1</i>	<i>6</i>	<i>1</i>	<i>0</i>
2.2 Utilizzi dei Fondi Rischi su Crediti	0	0	0	0	0	0
2.3 Trasferimenti da altre categorie di crediti	474.728	133.773	46.562	1.445	61	133.348
2.4 Altre variazioni in aumento	0	0	0	0	0	0
3. Variazioni in diminuzione	19.155.815	1.874.986	1.719.307	134.386	2	427.447
3.1 Riprese di valore da valutazione	483.036	0	1.903	60	0	133.498
<i>di cui per interessi di mora</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
3.2 Riprese di valore da incasso	268.771	1.138.012	103.559	1.069	2	193.678
<i>di cui per interessi di mora</i>	<i>0</i>	<i>10.525</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
3.3 Cancellazioni	18.404.008	303.125	1.488.067	319	0	2.918
3.4 Trasferimenti da altre categorie di crediti	0	433.849	125.778	132.938	0	97.353
3.5 Altre variazioni in diminuzione	0	0	0	0	0	0
4. Rettifiche di valore finali al 31/12/2022	121.021.634	8.907.847	268.723	3.231	87	1.126.910
<i>di cui per interessi di mora</i>	<i>11.697.616</i>	<i>73.260</i>	<i>128</i>	<i>10</i>	<i>1</i>	<i>0</i>

La tabella evidenzia la movimentazione intervenuta nel corso dell’esercizio del fondo rischi rettificativo.

Nello specifico:

- 2.1 Rettifiche di valore: sono riportate, per status anagrafico, le ulteriori svalutazioni effettuate nel corso dell’esercizio. Per la categoria delle “sofferenze” il totale delle rettifiche include anche gli interessi di mora maturati sulle posizioni e già integralmente svalutati, senza rilievo in conto economico.
Il valore complessivo delle rettifiche su crediti, pari a 13.043.367 euro, non comprende la quota parte di rettifiche AQR già rilevate, dal bilancio 2018, in detrazione ai crediti alla clientela. Resta confermata tuttavia l’imputazione a conto economico di tale posta, per la quota di competenza annuale concordata con BCSM in esecuzione all’Art. 40 della Legge n. 173 del 24 dicembre 2018, pari a Euro 1.036.626.
- 3.1 Riprese di valore da valutazione: la voce è costituita principalmente da crediti la cui svalutazione è risultata, nell’ambito dell’attività di presidio costante, superiore rispetto alla stima del recupero, comprovata fra l’altro anche da perizia sui beni a garanzia.
- 3.2 Riprese di valore da incasso: la voce esprime l’ammontare degli incassi avvenuti per importi superiori al credito netto già iscritto.

TABELLA 4.6: COMPOSIZIONE DEI "CREDITI VERSO CLIENTELA" IN BASE ALLA VITA RESIDUA

Scadenza	31/12/2022	31/12/2021
1. A vista	34.226.981	50.680.735
2. Fino a 3 mesi	32.858.234	27.407.404
3. Da oltre 3 mesi a 6 mesi	10.600.297	10.139.557
4. Da oltre 6 mesi a 1 anno	12.011.257	13.417.644
5. Da oltre 1 anno a 18 mesi	11.196.628	12.018.221
6. Da oltre 18 mesi a 2 anni	11.879.694	16.961.546
7. Da oltre 2 anni a 5 anni	64.357.839	72.223.432
8. Oltre 5 anni	115.326.810	128.291.917
9. Scadenza non attribuita	96.708.144	87.041.121
10. TOTALE	389.165.884	418.181.577

La vita residua corrisponde all'intervallo temporale compreso fra la data di riferimento del bilancio e il termine contrattuale delle singole operazioni. La voce 9. "Scadenza non attribuita", comprende quasi esclusivamente i crediti in sofferenza, in ordine all'incertezza del rientro della posizione. Per quanto riguarda la variazione dal precedente esercizio, si rimanda alla nota in calce alla Tabella 4.4.

TABELLA 4.7: COMPOSIZIONE DEI "CREDITI VERSO CLIENTELA" (VALORI NETTI) PER SETTORI DI ATTIVITÀ ECONOMICA

	31/12/2022	31/12/2021
A) Amministrazioni pubbliche	2.130.362	2.832.622
B) Società finanziarie diverse da enti creditizi e da Autorità Bancarie Centrali:	10.287.779	14.223.571
- Istituzioni finanziarie monetarie (esclusi enti creditizi e da Autorità bancarie Centrali)	0	0
- Fondi di investimento diversi dai fondi comuni monetari	8.210.895	10.611.165
- Altre istituzioni finanziarie	2.076.884	3.292.444
- Imprese di assicurazione	0	319.962
- Fondi pensione	0	0
C) Società non finanziarie	214.966.614	230.419.388
- <i>di cui soggetti cancellati dal Registro Soggetti Autorizzati</i>	<i>716.185</i>	<i>760.026</i>
- Industria	63.446.456	56.057.197
- Edilizia	5.980.938	14.408.904
- Servizi	144.823.035	159.193.261
- Altre società non finanziarie	716.185	760.026
D) Famiglie e istituzioni senza scopo di lucro al servizio delle famiglie	161.779.544	170.703.288
- Famiglie consumatrici e produttrici	149.746.887	158.799.177
- Istituzioni senza scopo di lucro al servizio delle famiglie	12.032.657	11.904.111
E) Altri	1.585	2.708
TOTALE	389.165.884	418.181.577

La tabella dà rappresentazione della distribuzione dei finanziamenti per settore di attività economica.

5. OBBLIGAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DI DEBITO E AZIONI, QUOTE ED ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DI CAPITALE

TABELLA 5.1: COMPOSIZIONE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI IMMOBILIZZATI E NON IMMOBILIZZATI

Voci / Valori	Immobilizzati	Non immobilizzati
1. Obbligazioni ed altri strumenti finanziari di debito:	109.253.430	42.383.267
a. di emittenti pubblici	8.310.670	16.821.530
b. di enti creditizi	41.476.570	8.343.676
c. di imprese finanziarie diverse dagli enti creditizi	47.256.668	12.571.588
d. di altri emittenti	12.209.522	4.646.473
2. Azioni, quote ed altri strumenti finanziari di capitale:	0	52.490.134
titoli di capitale	0	175.113
oic	0	52.315.021
<i>di cui Fagus</i>	0	1.396.755
<i>di cui Fondi NPL</i>	0	13.501.407
TOTALE	109.253.430	94.873.401
<i>di cui indisponibili per operazioni di pronti contro termine con obbligo di retrocessione</i>	19.199.250	0

Il portafoglio titoli di proprietà ammonta complessivamente ad euro 204.126.831 ed è composto per il 74,29% da obbligazioni e, per il restante 25,71%, da azioni e quote di OIC. Quest'ultima categoria include investimenti originati da interventi di BSM in favore del settore bancario sammarinese del valore complessivo, aggiornato all'ultimo NAV disponibile, di euro 13.501.407. Nella stessa categoria vi rientrano inoltre tre investimenti derivanti da ristrutturazioni di crediti *not performing* (euro 2.063.163) e da dismissioni di immobili (euro 4.649.857).

Il 2022 è stato un anno caratterizzato da movimenti avversi sui mercati finanziari – sia quelli azionari che quelli obbligazionari – a causa sia dal contesto inflattivo che ha richiesto alle banche centrali di adottare politiche monetarie restrittive, sia alle tensioni sul fronte geopolitico.

Durante l'anno, il portafoglio finanziario è stato gestito adottando una strategia "*absolute return*" o a "ritorno assoluto", con l'obiettivo quello di massimizzare la probabilità statistica di raggiungere gli obiettivi di redditività assegnati minimizzando al contempo la probabilità di *shortfall* e rispettando sempre i limiti come definiti dal Regolamento Finanza.

Ad inizio anno, identificando correttamente il successivo mutamento delle condizioni finanziarie, si è deciso di sfruttare maggiormente le caratteristiche insite nei trattamenti contabili del portafoglio immobilizzato, trasferendo uno stock di strumenti finanziari dal portafoglio libero (nominali euro 20.500.000, e nella stessa seduta del Consiglio di Amministrazione veniva ridefinita, con apposita "delibera quadro", la consistenza e le caratteristiche del portafoglio immobilizzato); tale operazione di trasferimento è stata inoltre ripetuta per altre due volte nel corso dell'anno, a seguito di due provvedimenti della Banca Centrale che, seppure emanati in date diverse, acconsentivano:

- i. al trasferimento di parte dei titoli, le cui quotazioni avevano maggiormente risentito dei corsi di mercato, dal portafoglio libero a quello immobilizzato con effetto retroattivo al 31 gennaio. La possibilità di effettuare, con data retroattiva il trasferimento, ha permesso di sterilizzare parte delle svalutazioni che sono seguite allo scoppio della guerra;
- ii. a una deroga temporanea, e comunque fino al 31 dicembre 2022, con riguardo alle deduzioni dal patrimonio di vigilanza delle minusvalenze nette sul portafoglio immobilizzato nella misura del 25% in luogo del 50%.

In merito ai benefici conseguenti l'opportunità offerta da BCSM, si segnalano, rispettivamente:

- 4 aprile 2022: il Consiglio di Amministrazione delibera il trasferimento dal portafoglio non immobilizzato a quello immobilizzato di n. 17 titoli obbligazionari per un nominale complessivo di euro 17.500.000. Il trasferimento, alle condizioni previste dal Prot. di BCSM n. 22/3413 del 31 marzo 2022, ha permesso di non iscrivere minusvalenze, originate dall'applicazione del *fair value* alla data di delibera, per totali euro 1.163.888;
- 4 luglio 2022: il Consiglio di Amministrazione delibera il trasferimento dal portafoglio non immobilizzato a quello immobilizzato di n. 13 titoli obbligazioni per un nominale complessivo di euro 6.685.097. Il trasferimento, alle condizioni previste dal Prot. di BCSM n. 22/6395 del 23 giugno 2022, ha permesso di non iscrivere minusvalenze per totali euro 600.412.

Durante l'anno – prevalentemente nel secondo semestre – complici livelli di rendimento divenuti via via sempre più interessanti ed in linea con gli obiettivi di redditività del portafoglio BSM, si è deciso di ridurre la componente di tesoreria ed aumentare il volume degli investimenti finanziari, sul fronte obbligazionario, prevalentemente sulla parte breve della curva.

Il portafoglio, nel suo complesso è apparso estremamente resiliente, sia grazie al contributo di asset parzialmente decorrelati dall'andamento dei mercati finanziari, sia grazie alla strategia di sfruttare le caratteristiche insite nella metodologia contabile applicabile al portafoglio immobilizzato. Si registra una performance positiva e superiore a quanto previsto dall'Asset Allocation Strategica 2022 a masse stabili, in considerazione dell'andamento dei mercati finanziari ed in effetti anche le componenti libere obbligazionarie ed azionarie, nonostante l'anno difficile, mostrano livelli di performance migliori rispetto a quanto fatto registrare dai rispettivi mercati di riferimento.

Contributo estremamente positivo dall'esposizione in Dollari Americani, che è stata poi coperta al 70% da settembre sino a fine anno, copertura che è stata rinnovata per il momento sino al 29 giugno 2023 (cfr. Tabella 25.1).

Per l'attività di gestione del portafoglio finanziario, anche per l'anno 2022, è rimasto in vigore l'accordo di collaborazione e consulenza con una primaria società finanziaria italiana.

TABELLA 5.2: DETTAGLIO DEGLI "STRUMENTI FINANZIARI IMMOBILIZZATI"

Voci / Valori	31/12/2022			31/12/2021		
	Prezzo di acquisto	Valore di bilancio	Fair Value	Prezzo di acquisto	Valore di bilancio	Fair Value
1. Strumenti finanziari di debito	108.299.679	109.253.430	95.080.340	54.169.654	54.259.930	50.892.093
1.1. Obbligazioni	108.299.679	109.253.430	95.080.340	54.169.654	54.259.930	50.892.093
quotate	54.992.278	55.525.296	49.016.441	4.103.494	4.099.037	4.043.173
non quotate	53.307.401	53.728.134	46.063.899	50.066.160	50.160.893	46.848.920
1.2. Altri strumenti finanziari di debito	0	0	0	0	0	0
quotati	0	0	0	0	0	0
non quotati	0	0	0	0	0	0
2. Strumenti finanziari di capitale	0	0	0	0	0	0
quotati	0	0	0	0	0	0
non quotati	0	0	0	0	0	0
TOTALE	108.299.679	109.253.430	95.080.340	54.169.654	54.259.930	50.892.093

Il valore di bilancio degli strumenti finanziari immobilizzati esprime il costo di acquisto degli stessi, aumentato del valore degli interessi maturati e del rateo calcolato sullo scarto di emissione. La differenza rispetto alla valutazione al valore di mercato degli stessi, non rappresentando una svalutazione durevole, non è rilevata nel conto economico della Banca; compare tuttavia fra gli elementi negativi del patrimonio supplementare ai fini della determinazione del patrimonio di vigilanza della Banca (cfr. Tabella 31.1).

Per effetto della movimentazione intervenuta fra portafoglio libero e portafoglio immobilizzato, quest'ultimo sale a rappresentare il 53,52% del totale investimenti, segnando un +24,75 punti percentuali dal dicembre 2021.

TABELLA 5.3: VARIAZIONI ANNUE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI IMMOBILIZZATI

Voci / Valori	31/12/2022	31/12/2021
1. Esistenze iniziali	54.259.930	54.614.148
2. Aumenti	58.039.844	92.003
2.1. Acquisti	11.860.398	0
<i>di cui strumenti finanziari di debito</i>	<i>11.860.398</i>	<i>0</i>
2.2. Riprese di valore	0	0
2.3. Trasferimenti dal portafoglio non immobilizzato	45.187.332	0
2.4. Altre variazioni	992.114	92.003
3. Diminuzioni	3.046.344	446.221
3.1. Vendite	0	0
<i>di cui strumenti finanziari di debito</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
3.2. Rimborsi	2.909.788	299.760
<i>di cui strumenti finanziari di debito</i>	<i>2.909.788</i>	<i>299.760</i>
3.3. Rettifiche di valore	0	0
<i>di cui svalutazioni durature</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
3.4. Trasferimenti al portafoglio non immobilizzato	0	0
3.5. Altre variazioni	136.556	146.461
4. Rimanenze finali	109.253.430	54.259.930

TABELLA 5.4: DETTAGLIO DEGLI "STRUMENTI FINANZIARI NON IMMOBILIZZATI"

Voci / Valori	31/12/2022	31/12/2021
	fair value	fair value
1. Strumenti finanziari di debito	42.383.267	83.933.696
1.1. Obbligazioni	42.383.267	83.933.696
quotate	39.556.386	80.313.795
non quotate	2.826.881	3.619.901
1.2. Altri strumenti finanziari di debito	0	0
quotati	0	0
non quotati	0	0
2. Strumenti finanziari di capitale	52.490.134	50.408.160
quotati	3.261.096	4.233.534
non quotati	49.229.038	46.174.626
TOTALE	94.873.401	134.341.856

BSM adotta il criterio di valutazione degli strumenti finanziari di proprietà non immobilizzati al valore di mercato o, ove non disponibile, al potenziale valore di mercato, fin dal 2005 e da tale data è dunque compliant al Regolamento BCSM 2016-02 che obbliga di valutare il portafoglio non immobilizzato al fair value.

Per le singole principali tipologie di strumenti finanziari presenti nel portafoglio si è provveduto a rilevare le quotazioni come segue:

- Titoli non quotati scambiati sull'euromercato e obbligazioni quotate al prezzo mid-market rilevato da uno dei principali provider (Bloomberg) o alternativamente da uno dei mercati di quotazione nell'ultimo giorno disponibile prima della chiusura del bilancio;
- Fondi e Sicav di tipo aperto all'ultimo NAV disponibile dell'ultimo giorno prima della chiusura del bilancio;

- Titoli “private placement” non quotati e titoli non scambiati sull’euromercato e privi di scambi ritenuti attendibili, mediante valutazione mid-market fornita dall’emittente o, alternativamente, utilizzando modelli e tecniche di valutazione generalmente accettati che assicurino una ragionevole approssimazione al teorico valore di mercato;
- Fondi alternativi chiusi (Private Equity, NPL, ecc.) non quotati, mediante il Net Asset Value fornito dall’amministratore del fondo (Fund Administrator) o, qualora lo si ritenga più puntuale ed in presenza di visibilità sui sottostanti del fondo, mediante l’aggiornamento del market value degli investimenti sottostanti quotati con mantenimento delle altre componenti ai valori forniti dal Fund Administrator. Per quanto riguarda infine i fondi alternativi chiusi in fase di liquidazione, è stato utilizzato il “liquidation plan” fornito dal liquidatore del fondo.
- Azioni quotate al prezzo di chiusura dell’ultimo giorno prima della chiusura del bilancio.

TABELLA 5.5: VARIAZIONI ANNUE DEGLI “STRUMENTI FINANZIARI NON IMMOBILIZZATI”

Voci / Valori	31/12/2022	31/12/2021
1. Esistenze iniziali	134.341.856	112.832.359
2. Aumenti	75.597.682	193.764.592
2.1. Acquisti	70.762.160	186.260.154
<i>di cui strumenti finanziari di debito</i>	68.426.973	143.253.732
<i>di cui strumenti finanziari di capitale</i>	2.335.187	43.006.422
2.2. Riprese di valore	3.586.198	4.944.260
2.3. Trasferimenti dal portafoglio non immobilizzato	0	0
2.4. Altre variazioni	1.249.324	2.560.178
3. Diminuzioni	115.066.137	172.255.095
3.1. Vendite	66.688.904	169.795.273
<i>di cui strumenti finanziari di debito</i>	63.527.184	134.174.628
<i>di cui strumenti finanziari di capitale</i>	3.161.720	35.620.645
3.3. Rettifiche di valore e svalutazioni	2.464.987	1.239.059
3.4. Trasferimenti al portafoglio non immobilizzato	45.187.332	0
3.5. Altre variazioni	724.914	1.220.763
4. Rimanenze finali	94.873.401	134.341.856

6. PARTECIPAZIONI

TABELLA 6.1: PARTECIPAZIONI E PARTECIPAZIONI IN IMPRESE DEL GRUPPO

Denominazione	Forma Giuridica	Socio illimitatamente responsabile	Attività Svolta	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Utile/Perdita	Quota Capitale Sociale %	Valore di bilancio (b)	Fair value	Quota Patrimonio Netto (a)	Raffronto (a - b)
Imprese del Gruppo											
77.000											
Easy Business Consulting S.R.L. in liquidazione***	Società a responsabilità limitata	SI	Società non finanziaria - Servizi	100.000	-2.069.891	-3.087.774	100,00%	0		-2.069.891	-2.069.891
BSM TECH S.R.L.	Società a responsabilità limitata	SI	Società non finanziaria - Servizi	77.000	77.000	0	100,00%	77.000		77.000	0
Imprese Collegate											
1.035.996											
Centro Servizi S.R.L.**	Società a responsabilità limitata	NO	Società non finanziaria - Servizi	74.886	504.313	64.266	33,33%	233.333		168.104	-65.229
BKN301 S.p.A.**	Società per azioni	NO	Altre istituzioni finanziarie	3.450.000	2.931.913	-783.313	22,29%	768.913		653.445	-115.468
NCO Immobiliare S.R.L.	Società a responsabilità limitata	NO	Società non finanziaria - Servizi	2.123.088	148.127	-614.000	45,00%	33.750		66.657	32.907
Altre Imprese Partecipate											
5.017.844											
Camera di Commercio della Repubblica di San Marino**	Società per azioni	NO	Amministrazione Pubblica	77.466	1.229.376	65.546	1,33%	1.033		16.392	15.359
Federazione BCC Emilia Romagna**	Società cooperativa a responsabilità limitata	NO	Altro	3.728.036	8.285.914	0	0,01%	520		1.156	636

Banca Centrale della Repubblica di San Marino**	Ente a partecipazione pubblica e privata	NO	Istituzione Finanziaria Monetaria	12.911.425	57.610.190	0	6,00%	4.871.090	3.456.611	-1.414.479
Fondazione Giovanni Dalle Fabbriche**	Fondazione	NO	Altro	244.526	288.060	26.688	0,36%	1.033	1.037	4
Bancomat S.p.A.**	Società per azioni	NO	Altre istituzioni finanziarie	21.095.726	21.462.682	-2.832.954	0,00%	210	214	4
Visa Inc*	Società per azioni	NO	Altre istituzioni finanziarie	18.324.582.786	33.359.272.455	14.023.063.941	0,00%	143.958	18.329	-125.629

* Bilancio 2022 ** Bilancio 2021 *** Bilancio 2019

Con riferimento alla partecipazione in imprese del gruppo e collegate specifichiamo:

- ✓ Easy Business Consulting S.R.L.: società partecipata da BSM al 100%. Il rischio residuale in capo a BSM nell'anno 2022 è rappresentato dalla posizione creditoria, espressa al netto delle perdite consuntivate dalla società, pari a euro 3.680.639 lordi (cfr. Tabella 6.7); euro 2.216.849 al netto delle rettifiche di valore. In merito alla valutazione della partecipazione, questa figura in bilancio a valore zero e la differenza riscontrata con riferimento al disavanzo patrimoniale del 2019 è stata integralmente rilevata fra le rettifiche di valore del bilancio 2019 di BSM, e per una parte marginale, pari a euro 26.956 in quello del 2020. La società gode del supporto economico e finanziario della capogruppo fino alla chiusura della liquidazione;
- ✓ BSM Tech S.R.L.: in vista del rinnovo dell'infrastruttura tecnologica di BSM, la costituzione di una società di servizi dedicata, fa seguito alla scelta strategica della Banca di demandare alla stessa il conferimento di tutte le risorse hardware e software strumentali all'attività di migrazione. Dando seguito all'autorizzazione di Banca Centrale, nel mese di dicembre BSM provvedeva al versamento del Capitale Sociale di euro 77.000; l'attività della società è attesa avviarsi dal 2023.
- ✓ Centro Servizi S.R.L.: società partecipata al 33,3%. La società gestisce in esclusiva il circuito della carta SMAc per le transazioni commerciali in Repubblica, nonché il servizio di gestione terminali POS, sia fisici, sia virtuali.
Nell'esercizio 2021 l'azienda ha consuntivato un risultato d'esercizio positivo, tale da confermare il valore di iscrizione in bilancio dell'interessenza. La proposta di bozza di bilancio che verrà proposto in approvazione all'organo amministrativo, conferma, fra l'altro, un risultato positivo anche per il 2022.
- ✓ BKN301 S.p.A.: la società è stata costituita nel 2015 con l'obiettivo di erogare, per le Banche sammarinesi e la loro clientela, i servizi di *issuing* e *acquiring* per i pagamenti con carte di credito e di debito. Nel corso del 2021, in coerenza con gli obiettivi del Piano Industriale Quinquennale 2022 – 2026, la società è stata oggetto di una profonda ristrutturazione, conclusa nella prima fase, con la nomina del nuovo *management*, il cambio della denominazione sociale e il progetto di ricapitalizzazione societario. Coerentemente al Piano della società, BSM ha partecipato attivamente al collocamento dei loro prodotti estendendo la platea dei fruitori del loro servizio.
In merito all'interessenza iscritta in bilancio, per effetto dell'ingresso di nuovi soci nella compagine della società, già autorizzati dalla stessa BCSM nel 2021, oltre che della progressiva dismissione delle proprie azioni, la quota partecipativa di BSM scende ulteriormente nel corso del 2022, passando dal 27,23% del 2021 all'attuale 18,9%, in ragione delle previsioni contenute nell'Accordo Quadro sottoscritto da BSM nel 2021. Ulteriori cessioni di quote sono previste anche per il 2023, a seguito delle quali, avendo già concordato un prezzo medio di vendita superiore al valore nominale di iscrizione in bilancio, la Banca può già contare su nuovi profitti in termini economici e pertanto non ritiene necessario apportare alcuna rettifica di valore alla partecipazione.
- ✓ NCO Immobiliare S.R.L.: la partecipazione fa seguito alla stipula di Accordo Quadro da parte di più Istituti bancari sammarinesi, volto a tutelare le ragioni di credito delle Banche, tutte esposte verso un medesimo Gruppo Immobiliare. L'interessenza dunque rientra nella fattispecie di cui all'Art. VII.VIII.1 del Regolamento 2007-07 di Banca Centrale ed è soggetta ai limiti previsti dal medesimo disposto normativo con riferimento alle partecipazioni da recupero crediti.

Con riferimento alle altre partecipazioni detenute, si segnalano:

- ✓ Banca Centrale della Repubblica di San Marino: stando all'ultimo risultato d'esercizio noto alla data di riferimento 31 dicembre 2021, il raffronto fra frazione di patrimonio netto detenuta e valore di iscrizione in bilancio, fa emergere un disavanzo di euro 1.414.479. In relazione ai presupposti di continuità aziendale e alla riorganizzazione della struttura/razionalizzazione dei costi avviata già dal 2020, non si è provveduto ad adeguare il valore per la natura istituzionale della stessa partecipata.

- ✓ Visa Inc.: la società ha continuato a consuntivare utili e rafforzamenti patrimoniali negli anni che non giustificano l'esigenza immediata di adeguamento del valore. La Banca, fra l'altro, avendo provveduto in corso d'anno a dismettere parte delle quote detenute, ha visto notevolmente ridursi l'esposizione e, al contempo, realizzato importanti plusvalenze (cfr. Tabella 29.1). Non ritenendo la partecipazione di natura strategica, il Consiglio di Amministrazione si è già espresso favorevolmente per la cessione di ulteriori quote, compatibilmente alle opportunità offerte dal mercato.

TABELLA 6.2: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 70 "PARTECIPAZIONI"

Voce 70. Partecipazioni	31/12/2022			31/12/2021		
	Prezzo di acquisto	Valore di bilancio	Fair Value	Prezzo di acquisto	Valore di bilancio	Fair Value
1. In enti creditizi	1.543.599	5.640.003	0	2.323.707	6.744.111	0
Quotate	0	0	0	0	0	0
Non quotate	1.543.599	5.640.003	0	2.323.707	6.744.111	0
2. In altre imprese finanziarie	0	144.168	0	939.300	1.219.199	0
Quotate	0	0	0	0	0	0
Non quotate	0	144.168	0	939.300	1.219.199	0
3. Altre	186.336	269.669	0	152.586	235.919	0
Quotate	0	0	0	0	0	0
Non quotate	186.336	269.669	0	152.586	235.919	0
TOTALE	1.729.935	6.053.840	0	3.415.593	8.199.229	0

TABELLA 6.3: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 80 "PARTECIPAZIONI IN IMPRESE DEL GRUPPO BANCARIO"

Voce 80. Partecipazioni in Imprese del Gruppo Bancario	31/12/2022			31/12/2021		
	Prezzo di acquisto	Valore di bilancio	Fair Value	Prezzo di acquisto	Valore di bilancio	Fair Value
1. In enti creditizi	0	0	0	0	0	0
Quotate	0	0	0	0	0	0
Non quotate	0	0	0	0	0	0
2. In altre imprese finanziarie	0	0	0	0	0	0
Quotate	0	0	0	0	0	0
Non quotate	0	0	0	0	0	0
3. Altre	1.407.200	77.000	0	1.330.200	0	0
Quotate	0	0	0	0	0	0
Non quotate	1.407.200	77.000	0	1.330.200	0	0
TOTALE	1.407.200	77.000	0	1.330.200	0	0

TABELLA 6.4: VARIAZIONI ANNUE DELLA VOCE 70 "PARTECIPAZIONI"

	31/12/2022
1. Esistenze iniziali al 31/12/2021	8.199.229
2. Aumenti	54.728
2.1. Acquisti	33.750
2.2. Riprese di valore	0
2.3. Rivalutazioni	0
2.4. Altre variazioni	20.978
3. Diminuzioni	2.200.117
3.1. Vendite	2.200.117
3.2. Rettifiche di valore	0
<i>di cui svalutazioni durature</i>	<i>0</i>
3.3. Altre variazioni	0
4. Rimanenze Finali al 31/12/2022	6.053.840
5. Rivalutazioni Totali al 31/12/2022	0
6. Rettifiche Totali al 31/12/2022	0

In merito alle variazioni di cui sopra si rilevano:

- Voce 2.1 Acquisti: la sottoscrizione della quota partecipativa in NCO Immobiliare S.R.L.;
- Voce 2.4 Altre variazioni in aumento: l'adeguamento della partecipazione in Visa Inc al cambio EUR/USD;
- Voce 3.1 Vendite: la cessione integrale della partecipazione in ICCREA S.p.A. e la vendita parziale delle Azioni in BKN301 S.p.A. e Visa Inc..

TABELLA 6.5: VARIAZIONI ANNUE DELLA VOCE 80 "PARTECIPAZIONI IN IMPRESE DEL GRUPPO BANCARIO"

	31/12/2022
1. Esistenze iniziali al 31/12/2021	0
2. Aumenti	77.000
2.1. Acquisti	77.000
2.2. Riprese di valore	0
2.3. Rivalutazioni	0
2.4. Altre variazioni	0
3. Diminuzioni	0
3.1. Vendite	0
3.2. Rettifiche di valore	0
<i>di cui svalutazioni durature</i>	<i>0</i>
3.3. Altre variazioni	0
4. Rimanenze Finali al 31/12/2022	77.000
5. Rivalutazioni Totali al 31/12/2022	0
6. Rettifiche Totali al 31/12/2022	0

La tabella riporta l'evidenza del versamento del Capitale Sociale di BSM Tech S.R.L..

TABELLA 6.6: ATTIVITÀ E PASSIVITÀ VERSO IMPRESE PARTECIPATE

Voce 70. Partecipazioni	31/12/2022
1. Attività	73.063.134
1.1 Crediti verso enti creditizi	67.997.927
- di cui subordinati	0
- di cui verso imprese collegate	0
- di cui subordinati	0
1.2 Crediti verso altre imprese finanziarie	1.027.880
- di cui subordinati	0
- di cui verso imprese collegate	0
- di cui subordinati	0
1.3 Crediti verso altre imprese	4.037.327
- di cui subordinati	0
- di cui verso imprese collegate	4.037.327
- di cui subordinati	0
1.4 Obbligazioni e altri strumenti finanziari di debito	0
- di cui subordinati	0
- di cui verso imprese collegate	0
- di cui subordinati	0
2. Passività	988.105
2.1 Debiti verso enti creditizi	0
- di cui verso imprese collegate	0
2.2 Debiti verso altre imprese	988.105
- di cui verso imprese collegate	8.469
2.3 Debiti rappresentati da strumenti finanziari	0
- di cui verso imprese collegate	0
2.4 Passività subordinate	0
- di cui verso imprese collegate	0
3. Garanzie e impegni	17.408
3.1 Garanzie rilasciate	17.408
3.2 Impegni	0

TABELLA 6.7: ATTIVITÀ E PASSIVITÀ VERSO IMPRESE PARTECIPATE FACENTI PARTE DEL GRUPPO BANCARIO

Voce 80. Partecipazioni in Imprese del Gruppo	31/12/2022
1. Attività	3.680.639
1.1 Crediti verso enti creditizi	0
- di cui subordinati	0
1.2 Crediti verso altre imprese finanziarie	0
- di cui subordinati	0
1.3 Crediti verso altre imprese	3.680.639
- di cui subordinati	0
1.4 Obbligazioni e altri strumenti finanziari di debito	0
- di cui subordinati	0
2. Passività	76.978
2.1 Debiti verso enti creditizi	0
2.2 Debiti verso altre imprese	76.978
2.3 Debiti rappresentati da strumenti finanziari	0
2.4 Passività subordinate	0
3. Garanzie e impegni	22.500
3.1 Garanzie rilasciate	22.500
3.2 Impegni	0

7. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

La voce immobilizzazioni immateriali comprende beni di utilità pluriennale al netto dell'ammortamento diretto a quote costanti, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente (L. 166/2013 allegato D).

TABELLA 7.1: MOVIMENTAZIONE DELLA VOCE 90 "IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI"

Variazioni annue	31/12/2022	Leasing finanziario	di cui beni in costruzione	Beni in attesa di locazione finanziaria per risoluzione leasing	di cui beni per inadempimento del conduttore	Beni disponibili da recupero crediti	Di cui beni disponibili per estinzione del credito mediante accordo transattivo	Avviamento	Spese di impianto	Altre immobilizzazioni immateriali
A. Esistenze iniziali	899.126	446.767	0	0	0	35.000	0	0	0	417.359
B. Aumenti	173.758	258	0	0	0	0	0	0	0	173.500
B.1. Acquisti	173.500	0	0	0	0	0	0	0	0	173.500
B.2. Riprese di valore	258	258	0	0	0	0	0	0	0	0
per merito creditizio	258	258	0	0	0	0	0	0	0	0
B.3. Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.4. Altre variazioni incrementative	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Diminuzioni	282.562	51.702	0	0	0	0	0	0	0	230.860
C.1. Vendite	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C.2. Rettifiche di valore	282.562	51.702	0	0	0	0	0	0	0	230.860
ammortamenti	282.562	51.702	0	0	0	0	0	0	0	230.860
svoluzioni durature	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
per merito creditizio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C.3. Altre variazioni in diminuzione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Rimanenze finali	790.322	395.323	0	0	0	35.000	0	0	0	359.999

TABELLA 7.2: DETTAGLIO DELLA VOCE 90 "IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI"

Voci/ Valori	31/12/2022			31/12/2021		
	Prezzo di acquisto / Costo di produzione	Valore di bilancio	Fair Value	Prezzo di acquisto / Costo di produzione	Valore di bilancio	Fair Value
A. Leasing finanziario	564.599	395.323	0	564.599	446.767	0
<i>di cui beni in costruzione</i>	0	0	0	0	0	0
B. Beni in attesa di locazione finanziaria per risoluzione leasing	0	0	0	0	0	0
<i>di cui per inadempimento del conduttore</i>	0	0	0	0	0	0
C. Beni disponibili da recupero crediti	35.000	35.000	0	35.000	35.000	0
<i>di beni disponibili per estinzione del credito mediante accordo transattivo</i>	0	0	0	0	0	0
D. Avviamento	0	0	0	0	0	0
E. Spese di avviamento	0	0	0	0	0	0
F. Altre immobilizzazioni immateriali	724.126	359.999	0	1.349.680	417.359	0
TOTALE	1.323.725	790.322	0	1.949.279	899.126	0

8. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

TABELLA 8.1: DESCRIZIONE E MOVIMENTAZIONE DELLA VOCE 100: "IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI"

Variazioni annue	31/12/2022	Leasing finanziario	di cui beni in costruzione	Beni in attesa di locazione finanziaria per risoluzione leasing	di cui beni per inadempimento del conduttore	Beni disponibili da recupero crediti	Di cui beni disponibili per estinzione del credito mediante accordo transattivo	Terreni e Fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali
A. Esistenze iniziali	210.405.284	71.948.460	1.057.825	22.260.077	22.260.077	84.401.484	51.705.318	29.651.525	2.143.738
B. Aumenti	25.188.728	8.095.751	196.133	4.850.955	4.850.955	4.138.551	3.844.243	7.335.688	767.783
B.1. Acquisti	8.260.222	7.492.439	0	0	0	0	0	0	767.783
B.2. Riprese di valore per merito creditizio	241.954	238.075	131.055	194	194	3.685	3.685	0	0
B.3. Rivalutazioni	238.269	238.075	131.055	194	194	0	0	0	0
B.4. Altre variazioni incrementative	7.011.496	0	0	0	0	16.496	16.496	6.995.000	0
C. Diminuzioni	9.675.056	365.237	65.078	4.850.761	4.850.761	4.118.370	3.824.062	340.688	0
C.1. Vendite	27.609.881	21.241.082	400.365	3.796.175	3.796.175	1.556.281	1.556.281	784.656	231.687
C.2. Rettifiche di valore ammortamenti	11.777.435	8.838.024	0	1.743.190	1.743.190	1.196.221	1.196.221	0	0
C.3. Altre variazioni in diminuzione	10.941.336	9.626.222	365	202.874	202.874	95.897	95.897	784.656	231.687
D. Rimanenze finali	207.984.131	58.803.129	853.593	23.314.857	23.314.857	86.983.754	53.993.280	36.202.557	2.679.834

Il valore complessivo delle immobilizzazioni della Banca comprende, oltre ai beni strumentali propri ("Terreni e Fabbricati" euro 36.202.557 e Altri beni per euro 2.679.834), anche:

- l'ammontare dei beni oggetto di locazione finanziaria attiva con la clientela, di cui alla voce "*Leasing finanziario*" per Euro 58.803.129;
- i beni oggetto di contratti di *leasing* risolti per inadempimento dei conduttori, destinati alla vendita e/o rilocazione per euro 23.314.857;
- i beni disponibili da recupero crediti per euro 86.983.754. La voce trae origine dalle azioni promosse per il recupero dei beni di soggetti morosi per ottenere, attraverso la vendita o la rilocazione, il soddisfacimento del proprio credito.

In merito alle principali variazioni intervenute nel corso dell'esercizio 2022 segnaliamo:

- alla voce B.1 "Acquisti":
 - **Leasing Finanziario**: si riferisce al valore dei beni acquisiti e destinati a finanziamenti di locazione finanziaria con la clientela, compresi eventuali subentri in contratti già in essere;
- Alla voce B.3 "Rivalutazioni" è riportato l'importo della rivalutazione degli immobili di proprietà ai sensi dell'Art. 40 della L. 207/2021. Le Perizie di Stima giurate, delle quali si allega copia (cfr. Allegato n.1), sono state redatte dal Geometra Matteo Sartini, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 45, e sono state depositate presso la Cancelleria Civile del Tribunale Commissariale in data 20 ottobre 2022.
- alla voce B.4 "Altre variazioni incrementative":
 - **Beni disponibili da recupero crediti per estinzione del credito mediante accordo transattivo**: la voce include i beni rivenienti nell'ambito dell'attività di recupero crediti;
- alla voce C.1 "Vendite" sono riportate le dismissioni avvenute nel corso dell'anno. In relazione ai risultati conseguiti a fronte delle cessioni degli immobili da recupero crediti, si rimanda alle evidenze di cui alle voci "Rivalutazioni" e "Rettifiche" del medesimo prospetto e alla Tabella "4.5 Dinamica delle rettifiche di valore complessive dei crediti verso la clientela" quando riguardano beni derivanti da contratti risolti per inadempimento del conduttore. Il totale comprende altresì le variazioni a seguito di subentri.
- alla voce C.2 "Rettifiche di valore" sono riportate, oltre gli ammortamenti, per tutte le categorie di bene materiale, le perdite realizzate a fronte di vendite effettuate nonché i presidi adottati per attenuare il rischio di future perdite (accantonamenti a fondo rischi su crediti rettificativo dell'attivo e/o Fondo Immobili rettificativo dell'attivo). Con riferimento agli ammortamenti di cui alle voci "Terreni e Fabbricati" e "Altre immobilizzazioni materiali", si segnala l'applicazione di aliquote diverse rispetto a quelle ordinarie, come già anticipato nella sezione dei criteri di valutazione.
- alla voce C.3 "Altre variazioni in diminuzione":
 - **Leasing Finanziario**: è riportato lo scarico dei beni oggetto di risoluzione contrattuale, sia se dovuto a inadempimento, sia se riferibile a risoluzione con accordo (cfr. nota di cui "Beni disponibili da recupero crediti per estinzione del credito mediante accordo transattivo"), nonché eventuali rimborsi in conto capitale del prestito.

TABELLA 8.2: DETTAGLIO DELLA VOCE 100 "IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI"

Voci/ Valori	31/12/2022			31/12/2021		
	Prezzo di acquisto / Costo di produzione	Valore di bilancio	Fair Value	Prezzo di acquisto / Costo di produzione	Valore di bilancio	Fair Value
A. Leasing finanziario	215.992.274	58.803.129	0	238.456.221	71.948.460	0
<i>di cui beni in costruzione</i>	<i>2.266.586</i>	<i>853.593</i>	<i>0</i>	<i>3.111.442</i>	<i>1.057.825</i>	<i>0</i>
B. Beni in attesa di locazione finanziaria per risoluzione leasing	28.109.453	23.314.857	0	26.948.880	22.260.077	0
<i>di cui per inadempimento del conduttore</i>	<i>28.109.453</i>	<i>23.314.857</i>	<i>0</i>	<i>26.948.880</i>	<i>22.260.077</i>	<i>0</i>
C. Beni disponibili da recupero crediti	90.578.118	86.983.754	0	88.000.702	84.401.484	0
<i>di beni disponibili per estinzione del credito mediante accordo transattivo</i>	<i>54.893.336</i>	<i>53.993.280</i>	<i>0</i>	<i>52.610.228</i>	<i>51.705.318</i>	<i>0</i>
D. Terreni e Fabbricati	56.763.779	36.202.557	0	55.905.918	29.651.525	0
E. Altre Immobilizzazioni materiali	3.793.370	2.679.834	0	3.158.275	2.143.738	0
TOTALE	395.236.994	207.984.131	0	412.469.996	210.405.284	0

Si precisa che il costo di acquisto si riferisce ai soli beni materiali iscritti nel registro dei beni ammortizzabili.

TABELLA 8.3: BENI ACQUISITI DA RECUPERO CREDITI

Voci / Valori	31/12/2022		31/12/2021	
	Valore di bilancio	Fair value	Valore di bilancio	Fair value
A. Beni acquisiti da recupero crediti derivanti da contratti di leasing finanziario	53.993.280	0	51.705.318	0
A.1 beni immobili	53.993.280	0	51.705.318	0
- di cui ad uso residenziale	13.813.400	0	13.568.576	0
- di cui ad uso non residenziale	40.179.880	0	38.136.742	0
A.2 beni mobili:	0	0	0	0
- di cui automezzi	0	0	0	0
- di cui aeronavali	0	0	0	0
- di cui altro	0	0	0	0
B. Beni acquisiti per recupero crediti derivanti da altri contratti di finanziamento	32.990.474	0	32.696.166	0
B.1 beni immobili	32.990.474	0	32.696.166	0
- di cui ad uso residenziale	4.338.507	0	4.331.069	0
- di cui ad uso non residenziale	28.651.967	0	28.365.097	0
B.2 beni mobili	0	0	0	0
- di cui automezzi	0	0	0	0
- di cui aeronavali	0	0	0	0
- di cui altro	0	0	0	0
Totale	86.983.754	0	84.401.484	0

TABELLA 8.4: LEASING VERSO ENTI CREDITIZI E VERSO CLIENTELA (CREDITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE E CANONI SCADUTI)

Descrizioni	31/12/2022	<i>di cui leasing verso enti creditizi</i>	<i>di cui leasing verso clientela</i>
Crediti per leasing - Totale	96.390.286	-	96.390.286
Crediti per leasing - Canoni scaduti	13.876.977	-	13.876.977
Crediti per leasing - Credito residuo in linea capitale	82.513.309	-	82.513.309
Immobilizzazioni immateriali			
Leasing finanziario	395.323	-	395.323
Beni in attesa di locazione finanziaria per risoluzione leasing	-	-	-
Immobilizzazioni materiali			
Leasing finanziario	58.803.129	-	58.803.129
Beni in attesa di locazione finanziaria per risoluzione leasing	23.314.857	-	23.314.857

9. CAPITALE SOTTOSCRITTO E NON VERSATO (VOCE 110 DELL'ATTIVO)

TABELLA 9.1: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 110 "CAPITALE SOTTOSCRITTO E NON VERSATO"

Voci/Valori	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
Capitale sottoscritto e non versato	0	0	0	
<i>di cui capitale richiamato</i>	0	0	0	

10. OPERAZIONI SU AZIONI PROPRIE

TABELLA 10.1: COMPOSIZIONE AZIONI SOCIALI

	Numero Azioni	% sul capitale	Valore Nominale	Importo di negoziazione
Valori al 31/12/2021	0	0,00%	0	0
Acquisti	0	0,00%	0	0
Vendite	0	0,00%	0	0
Valori al 31/12/2022	0	0,00%	0	0

	Utile/Perdita
Utile/Perdita di negoziazione nell'esercizio su azioni proprie (+/-)	0

11. ALTRE ATTIVITÀ (VOCE 130 DELL'ATTIVO)

TABELLA 11.1: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 130 "ALTRE ATTIVITÀ"

Tipologia tecnica	31/12/2022	31/12/2021
1. Margini di garanzia	55.513	24.094
2. Premi pagati per opzioni	0	0
3. Altre	107.292.558	93.046.485
di cui Debitori Diversi	1.134.389	718.630
di cui Poste Contabili correlate ai decreti specifici	8.186.260	9.095.844
di cui Attività a fiscalità differita	42.543.339	37.606.184
di cui Altre poste correlate	374.027	369.716
di cui Altro:	55.054.543	45.256.111
<i>Depositi Cauzionali</i>	<i>315.877</i>	<i>264.821</i>
<i>Canoni da recuperare</i>	<i>493.619</i>	<i>865.537</i>
<i>Partite da regolare</i>	<i>279.027</i>	<i>3.835</i>
<i>Partite in lavorazione</i>	<i>3.389.596</i>	<i>2.983.460</i>
<i>Partite sospese da contabilizzare</i>	<i>1.474.850</i>	<i>745.786</i>
<i>Effetti al SBF</i>	<i>49.089.536</i>	<i>40.386.024</i>
<i>Derivati</i>	<i>12.038</i>	<i>6.648</i>
TOTALE	107.348.071	93.070.579

Per la disamina delle componenti le voci “Debitori diversi”, “Poste contabili correlate ai decreti specifici”, “Attività a fiscalità differita” e “Altre poste contabili correlate” si rimanda alle tabelle di dettaglio, mentre qui di seguito la specifica delle altre voci.

Di seguito si riporta la tabella di ulteriore dettaglio dell’importo di cui alla voce Debitori Diversi.

COMPOSIZIONE DELLA SOTTOVOCE “DEBITORI DIVERSI”

Debitori diversi	31/12/2022	31/12/2021
Crediti da recuperare	650.121	268.297
Fatture ns. credito da incassare	131.281	217.272
Quota Ente dei mutui stato	352.987	233.061
TOTALE	1.134.389	718.630

CREDITI DI IMPOSTA, ATTIVITÀ A FISCALITÀ DIFFERITA E POSTE CONTABILI CORRELATE (VOCE ALTRE ATTIVITÀ)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021
Poste contabili correlate a specifici Decreti	8.186.260	9.095.844
Credito imposta DL 174/2011	0	0
Differenze fiscali temporanee delle quote del fondo Loan Management	0	7.543.255
Credito imposta DL 72/2013	0	1.552.589
Ufficio Tributario Prot. n. 18222/DG	8.186.260	0
Attività a fiscalità differita	42.543.339	37.606.184
Differite attive	5.828.823	10.409.369
Differite attive perdite IGR (DL 112/2007 - L. 160/2015 - L.154/2019 - DL 91/2020)	36.714.516	27.196.815
Altre poste contabili	374.027	369.716
Crediti verso Erario per ritenute fiscali	374.027	369.716

Con riferimento alla tabella specifichiamo:

- **Poste contabili correlate a specifici Decreti:** il totale, pari a euro 8.186.260, trae origine dalla partecipazione di BSM agli interventi di sostegno alla tutela del risparmio e alla stabilità del sistema creditizio sammarinese. Questi, dapprima, venivano richiamati nell’Art. 7 della Legge del 23 dicembre 2020 n. 223, che stabiliva, in via definitiva, l’ammontare massimo dei benefici di cui ai precedenti decreti, sulla base dei rendiconti dei fondi al 31 dicembre 2020, nei limiti dell’accertamento del Comitato di Sorveglianza, istituito nel 2016, e il cui mandato era previsto decadere a fare data dal 31 marzo 2021. Con successivo Decreto Legge del 2021 n. 60, i termini venivano posticipati al 30 giugno 2021. Fra questi figurano:
 - euro 7.543.255 quale differenza di valore maturata sulla quota di partecipazione di BSM al Fondo Loan Management. L’assegnazione a BSM di quote del Fondo è avvenuta, nel dicembre 2012, a seguito della costituzione e del successivo apporto delle attività cedute ex Credito Sammarinese in l.c.a. ad un fondo comune di investimento chiuso, denominato appunto Fondo Loan Management. Le perdite di valore del Fondo mature negli anni (differenza fra Nav pubblicitario periodico e valore

di iscrizione in bilancio), trovano allocazione fra le “altre attività” della Banca, così come previsto dalla Banca Centrale della Repubblica di San Marino con lettera Prot. n. 14/2288 del 13 marzo 2014. Tutto ciò in attesa del Nav Fiscale, che certificherà la definitività delle perdite rilevate.

- euro 1.552.589 quale beneficio fiscale ex Decreto Legge 72/2013 conseguente all’operazione di acquisizione in blocco degli attivi e passivi di Euro Commercial Bank da parte di Banca CIS in primis, e mutuata da BSM poi, quale banca partecipante alla risoluzione dell’Istituto di Credito ora denominato Banca Nazionale Sammarinese. Il valore di bilancio evidenziato rappresenta la perdita attestata dal Nav del Fondo calcolato a fine esercizio.

In data 21 febbraio 2022 con lettera Prot. n. 18222/2022/DG l’Ufficio Tributario comunicava, in esito alla delibera del Congresso di Stato del 13 dicembre 2021, il riconoscimento in favore di BSM di uno sgravio fiscale corrispondente alla somma dei suddetti importi. Nella stessa missiva dava inoltre comunicazione in merito ai limiti di utilizzo (5% per anno a far data dal 2021) e per quali tipologie di imposta (compensazione di ritenute IGR, Tassa Attività Riservate).

- **Attività a fiscalità differita:** il totale di euro 42.543.339 è così composto:
 - Differite attive euro 5.828.823: la voce si compone della somma delle imposte anticipate calcolate sulla consistenza dei fondi tassati. L’importo scaturisce principalmente dagli accantonamenti riferiti ai crediti erogati alla clientela fino a tutto il 2018 (euro 4.647.677). In seguito alla modifica della normativa di riferimento sulla deducibilità delle perdite su crediti (Art. 11 della Legge 154/2019), le perdite, gli accantonamenti e le svalutazioni sui crediti degli istituti bancari possono essere dedotte in cinque anni o, qualora non integralmente recuperate, riportate illimitatamente nei successivi esercizi versando l’imposta sostitutiva dello 0,2% sull’ammontare delle perdite fiscali generate da tali deduzioni. Lo scostamento rispetto allo stesso aggregato del 2021 si riferisce all’esercizio dell’opportunità di cui al richiamo di normativa.
 - Differite attive perdite IGR euro 36.714.516: la voce si compone di differite attive calcolate in virtù di specifici provvedimenti normativi e fruibili sull’imposta dovuta dalla Banca sul proprio reddito:
 - DL 112/2007 euro 6.244.286: credito di imposta riveniente da Banca Impresa di San Marino. In origine il credito aveva durata limitata al 2017 ma con art. 6 della Legge 104 del 2018 veniva modificato l’art. 2 della precedente normativa e reso illimitato.
 - L. 160/2015 euro 6.390.588: credito d’imposta generato in virtù dell’operazione straordinaria di acquisizione in blocco di attività e passività ex Fincapital in l.c.a.
 - L. 154/2019 euro 18.590.709: trattasi di credito derivante dell’esercizio dell’opzione di cui alla Legge di riferimento sulle perdite, svalutazioni e accantonamenti sui crediti effettuati dalla Banca fino al 2018. Il valore corrisponde alla quota massima, pari a 1/5, delle succitate perdite deducibili ma non recuperate nell’esercizio 2022.
 - DL. 91/2020 euro 5.488.934: trattasi di credito di imposta iscritto a fronte della perdita fiscale conseguita nel 2020 e che, in virtù della deroga specifica a fronte della pandemia, è illimitatamente riportabile negli esercizi futuri senza limiti di importo.

La sussistenza della permanenza e iscrizione in bilancio di tali poste è suffragata dal risultato positivo di bilancio 2022 e da quelli presunti da Piano Industriale, tenuto conto della riorganizzazione strutturale della Banca sotto il profilo organizzativo, nonché degli interventi normativi introdotti per il progressivo recupero della profittabilità futura del settore bancario.

12. RATEI E RISCONTI ATTIVI (VOCE 140 DELL'ATTIVO)

TABELLA 12.1: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 140 "RATEI E RISCONTI ATTIVI"

	31/12/2022	31/12/2021
Ratei attivi	0	0
Risconti attivi su:	7.639.646	8.421.740
canoni e spese varie	383.266	128.734
norme speciali	7.256.380	8.293.006
TOTALE	7.639.646	8.421.740

La voce "risconti attivi" dell'anno in corso comprende la quota delle rettifiche AQR rinviate ai successivi esercizi, così come ammesso dalla normativa di cui all'Art. 40 della Legge n. 173 del 24 dicembre 2018. La differenza rispetto all'esercizio precedente di euro 1.036.626 è conforme all'autorizzazione della Banca Centrale della Repubblica di San Marino a ripartire 10 esercizi, a partire dal 2020, il residuo dell'esercizio AQR del 2019 (Prot. n. 20/5552 del 19 giugno 2020). Conformemente alla disposizioni di Vigilanza, l'importo rinviato ai futuri esercizi è portato in diminuzione del Patrimonio di Base e quindi del Patrimonio di Vigilanza della Banca per la verifica dei requisiti regolamentari.

PASSIVO

13. DEBITI VERSO ENTI CREDITIZI

TABELLA 13.1: DETTAGLIO DELLA VOCE 10 "DEBITI VERSO ENTI CREDITIZI"

	31/12/2022			31/12/2021			Variazione	
	In euro	In valuta	Totale	In euro	In valuta	Totale	importo	%
A. A vista:	1.256.342	40.252	1.296.594	1.057.697	147.447	1.205.144	91.450	7,59%
A.1. Conti reciproci accesi per servizi resi	1.248.069	37.575	1.285.644	1.047.349	7.998	1.055.347	230.297	21,82%
A.2. Depositi liberi	8.273	2.677	10.950	10.348	139.449	149.797	-138.847	-92,69%
A.3. Altri	0	0	0	0	0	0	0	
B. A termine o con preavviso	2.224.773	0	2.224.773	0	0	0	2.224.773	
B.1. C/c passivi	0	0	0	0	0	0	0	
B.2. Depositi Vincolati	2.224.773	0	2.224.773	0	0	0	2.224.773	
B.3. Pct e riporti passivi	0	0	0	0	0	0	0	
B.4. Altri finanziamenti	0	0	0	0	0	0	0	
TOTALE	3.481.115	40.252	3.521.367	1.057.697	147.447	1.205.144	2.316.223	192,19%

Il saldo dei "debiti a vista verso banche" corrisponde al saldo "avere" di tutti i conti di corrispondenza con altri Istituti.

La voce "depositi vincolati" corrisponde ai depositi costituiti da altro Istituto Bancario a fronte dell'impegno assunto nell'ambito dell'attività di migrazione software.

TABELLA 13.2: COMPOSIZIONE DEI DEBITI VERSO ENTI CREDITIZI IN BASE ALLA VITA RESIDUA

Scadenza	31/12/2022	31/12/2021
1. A vista	1.296.594	1.205.144
2. Fino a 3 mesi	1.260.000	0
3. Da oltre 3 mesi a 6 mesi	0	0
4. Da oltre 6 mesi a 1 anno	0	0
5. Da oltre 1 anno a 18 mesi	964.773	0
6. Da oltre 18 mesi a 2 anni	0	0
7. Da oltre 2 anni a 5 anni	0	0
8. Oltre 5 anni	0	0
9. Scadenza non attribuita	0	0
10. TOTALE	3.521.367	1.205.144

14. DEBITI VERSO CLIENTELA (VOCE 20 DEL PASSIVO)

TABELLA 14.1: DETTAGLIO DELLA VOCE 20 "DEBITI VERSO CLIENTELA"

	31/12/2022			31/12/2021			Variazione	
	In euro	In valuta	Totale	In euro	In valuta	Totale	importo	%
1. A vista	523.399.372	7.590.741	530.990.113	526.419.897	9.102.394	535.522.291	-4.532.178	-0,85%
1.1. C/c passivi	519.370.251	7.590.741	526.960.992	522.203.222	9.102.394	531.305.616	-4.344.624	-0,82%
1.2. Depositi a Risparmio	4.029.121	0	4.029.121	4.216.675	0	4.216.675	-187.554	-4,45%
1.3. Altri	0	0	0	0	0	0	0	
2. A termine o con preavviso	55.140.026	0	55.140.026	58.476.703	0	58.476.703	-3.336.677	-5,71%
2.1. C/c passivi vincolati	10.651.965	0	10.651.965	11.001.862	0	11.001.862	-349.897	-3,18%
2.2. Depositi a Risparmio Vincolati	3.026.727	0	3.026.727	3.418.375	0	3.418.375	-391.648	-11,46%
2.3. Pct e riporti passivi	18.988.769	0	18.988.769	44.056.466	0	44.056.466	-25.067.697	-56,90%
2.4. Altri fondi	22.472.565	0	22.472.565	0	0	0	22.472.565	
TOTALE	578.539.398	7.590.741	586.130.139	584.896.600	9.102.394	593.998.994	-7.868.855	-1,32%

I debiti verso la clientela includono i saldi dei conti attivi di conto corrente, i depositi a risparmio e le operazioni in pronti contro termine.

Alla voce b. "A termine o con preavviso" sono ricondotti tutti i depositi con la clientela per i quali è fissata una scadenza per il rimborso. Nel corso del 2022 vi rientra il deposito a termine di cliente Istituzionale, la cui scadenza è prevista per il successivo mese di luglio 2023.

Rispetto al 31 dicembre 2021, la componente "a vista" diminuisce di euro 4.532.178 (-0,85%), quella "a termine" scende di euro 3.336.677 (-5,71%). Per una disamina più approfondita della dinamica sulla raccolta del risparmio, si rimanda alle variazioni complessive intervenute considerando quanto rappresentato alla successiva Tabella 19.10.

TABELLA 14.2: COMPOSIZIONE DEI DEBITI VERSO CLIENTELA IN BASE ALLA VITA RESIDUA

Scadenza	31/12/2022	31/12/2021
1. A vista	530.990.113	535.849.567
2. Fino a 3 mesi	5.672.448	13.492.577
3. Da oltre 3 mesi a 6 mesi	446.283	34.033.765
4. Da oltre 6 mesi a 1 anno	40.995.464	2.474.889
5. Da oltre 1 anno a 18 mesi	471.503	372.446
6. Da oltre 18 mesi a 2 anni	660.908	651.751
7. Da oltre 2 anni a 5 anni	2.980.873	2.954.101
8. Oltre 5 anni	3.912.547	4.169.898
9. Scadenza non attribuita	0	0
10. TOTALE	586.130.139	593.998.994

La raccolta diretta, rappresentata dai debiti verso clientela, per il 90,59% si colloca nella fascia "a vista" (+0,38 punti percentuali rispetto al dato del 2021); la componente "a breve termine", ovvero con durata residua inferiore ai 18 mesi, invece, si mantiene pressoché stabile (98,71% dal 98,69% del dicembre precedente).

15. DEBITI RAPPRESENTATI DA STRUMENTI FINANZIARI (VOCE 30 DEL PASSIVO)

TABELLA 15.1: COMPOSIZIONE DEI DEBITI RAPPRESENTATI DA STRUMENTI FINANZIARI

	31/12/2022			31/12/2021			Variazione	
	In euro	In valuta	Totale	In euro	In valuta	Totale	importo	%
a. Obbligazioni	0	0	0	0	0	0	0	
- di cui detenuti da enti creditizi	0	0	0	0	0	0	0	
b. Certificati di deposito	226.541.033	0	226.541.033	261.823.917	0	261.823.917	-35.282.884	-13,48%
- di cui detenuti da enti creditizi	0	0	0	0	0	0	0	
c. Altri strumenti finanziari	0	0	0	0	0	0	0	
- di cui accettazioni negoziate	0	0	0	0	0	0	0	
- di cui cambiali in circolazione	0	0	0	0	0	0	0	
- di cui titoli atipici	0	0	0	0	0	0	0	
TOTALE	226.541.033	0	226.541.033	261.823.917	0	261.823.917	-35.282.884	-13,48%

Come si evince dalla tabella, la componente di raccolta rappresentata da strumenti finanziari ha rilevato una contrazione di euro 35.282.884 pari al -13,48%.

In merito allo scostamento, si rimanda a quanto riportato in nota della successiva Tabella 19.10.

16. ALTRE PASSIVITÀ

TABELLA 16.1: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 40 "ALTRE PASSIVITÀ"

Tipologia tecnica	31/12/2022	31/12/2021
1. Margini di garanzia	0	0
2. Premi ricevuti per opzioni	0	0
3. Assegni in circolazione e titoli assimilati	802.841	931.730
4. Altre	52.514.325	42.822.868
4.1 Creditori diversi	209.815	283.717
4.2 Debiti verso Erario	515.365	656.600
4.3 Somme a disposizione di terzi	862.585	999.394
4.4 Altre partite debitorie	2.251.770	1.768.526
4.5 Cedenti effetti al dopo incasso	47.067.013	37.389.136
4.6 Debiti verso Fornitori	1.607.777	1.725.495
TOTALE	53.317.166	43.754.598

COMPOSIZIONE DELLA SOTTOVOCE "CREDITOR DIVERSI"

Creditori diversi	31/12/2022	31/12/2021
Canoni Affitti - Anticipi su vendite	118.135	249.726
Effetti da ritirare	61.094	5.300
Ecceденze di cassa	22.228	20.333
Clienti ceduti da Credito Sammarinese	8.358	8.358
TOTALE	209.815	283.717

TABELLA 16.2: DEBITI PER MONETA ELETTRONICA

	31/12/2022	31/12/2021
Per strumenti nominativi	72.493	90.316
di cui ricaricabili	72.493	90.316
di cui non ricaricabili	0	0
Per strumenti anonimi	0	0
TOTALE	72.493	90.316

La tabella riporta l'ammontare complessivo delle ricariche eseguite dalla clientela sulle carte prepagate e utilizzabili come strumento di pagamento.

17. RATEI E RISCONTI PASSIVI (VOCE 50 DEL PASSIVO)

TABELLA 17.1: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 50 "RATEI E RISCONTI PASSIVI"

	31/12/2022	31/12/2021
Ratei passivi	0	0
Risconti passivi	82.868	157.791
risconti passivi garanzie rilasciate	40.983	40.824
risconti passivi altre partite	29.670	31.921
risconti passivi affitti attivi	12.215	85.046
TOTALE	82.868	157.791

La voce ratei passivi è pari a 0 nel rispetto della normativa vigente che richiede la rettifica diretta dei conti a cui gli stessi si riferiscono.

18. I FONDI

TABELLA 18.1 MOVIMENTAZIONE DELLA VOCE 60 "TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO"

	31/12/2022	31/12/2021
1. Esistenze iniziali al 31/12/2021	477.451	550.234
2. Aumenti	469.433	477.451
2.1 accantonamenti	469.433	477.451
2.2 altre variazioni		
3. Diminuzioni	477.451	550.234
3.1 utilizzi	477.451	550.234
3.2 altre variazioni		
4. Consistenza finale al 31/12/2022	469.433	477.451

La tabella riporta, alla voce utilizzi, la liquidazione del TFR maturata nell'anno 2021 dai dipendenti.

TABELLA 18.2: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 70 "FONDI PER RISCHI E ONERI"

Composizione	31/12/2022	31/12/2021
Fondo imposte e Tasse	0	0
Fondo di quiescenza e per obblighi simili	0	0
Altri Fondi	1.759.550	1.921.806
Fondo rischi e vertenze	1.433.763	1.077.021
Fondo spese future e legali	169.787	126.785
Fondo personale: premi	35.000	542.000
Fondo personale: ferie non godute	121.000	176.000
TOTALE	1.759.550	1.921.806

Di seguito il dettaglio degli altri fondi per rischi e oneri:

- **Fondo rischi e vertenze:** il fondo è destinato alla copertura di possibili oneri futuri di natura risarcitoria da sostenere a fronte di contenziosi in corso con terzi. Al fine anno il fondo presenta un saldo di euro 1.433.763, opportunamente adeguato, in aumento, in relazione all'aggiornamento delle posizioni analizzate. Fra queste, diversi sono gli interventi di adeguamento/costituzione di presidi a fronte di pratiche rivenienti dalle società partecipate incorporate nel 2019.
- **Fondo spese future e legali:** il fondo è istituito allo scopo di fronteggiare eventuali oneri legali connessi alle vertenze in corso.
- **Fondo personale: premi:** il fondo è destinato ad accogliere possibili riconoscimenti in favore del personale nel rispetto di quanto pattuito dal CCNL. La variazione rispetto al 2021 si deve al riconoscimento dei premi al personale in relazione ai risultati di bilancio del 2021. La consistenza di euro 35.000 verrà liquidato nel corso del 2023.

Con riferimento alla movimentazione intervenuta nel corso dell'anno, si rimanda alle tabelle di dettaglio dedicate.

TABELLA 18.3: MOVIMENTAZIONE DEL “FONDO IMPOSTE E TASSE”

	31/12/2022	31/12/2021
1. Esistenze iniziali al 31/12/2021	0	0
2. Aumenti	0	0
2.1 accantonamenti		
2.2 altre variazioni		
3. Diminuzioni	0	0
3.1 utilizzi		
3.2 altre variazioni		
4. Consistenza finale al 31/12/2022	0	0

Nell’esercizio 2022 non è stato effettuato alcun accantonamento in quanto il bilancio fiscale conferma, anche per l’anno in corso, una perdita.

TABELLA 18.4: MOVIMENTAZIONE DELLA SOTTOVOCE C) “ALTRI FONDI”

	31/12/2022	31/12/2021
1. Esistenze iniziali al 31/12/2021	1.921.806	3.493.968
2. Aumenti	625.289	587.963
2.1 accantonamenti	625.289	567.000
2.2 altre variazioni	0	20.963
3. Diminuzioni	787.545	2.160.125
3.1 utilizzi	787.545	2.139.162
3.2 altre variazioni	0	20.963
4. Consistenza finale al 31/12/2022	1.759.550	1.921.806

Alla voce “2.1 accantonamenti” sono stati rilevati gli accantonamenti effettuati nel corso dell’anno per l’adeguamento dei fondi a fronte di ulteriori rischi assunti dalla Banca.

Nello specifico si rilevano:

- accantonamenti al Fondo Vertenze per euro 483.860;
- accantonamenti al Fondo Spese legali future per euro 130.235;
- accantonamenti al Fondo Ferie non godute per euro 11.194.

La voce “diminuzioni”, si compone del totale degli utilizzi dei fondi rischi effettuati in corso d’anno. Nello specifico:

- l’utilizzo del fondo spese legali future a saldo di fatture legali pervenute (euro 87.233);
- l’utilizzo del fondo vertenze (euro 127.118) per l’avvenuta chiusura di contenziosi in essere;
- l’utilizzo dei fondi oneri del Personale:
 - euro 66.194 riferiti alla liquidazione delle ferie non godute della Direzione;
 - euro 481.961 riferiti alla liquidazione dei premi al personale, come da impegno contrattuale;
 - euro 25.039 riferiti all’eccedenza del fondo premi rispetto a quanto stimato da erogare nel 2023.

TABELLA 18.5: MOVIMENTAZIONE DELLA VOCE 80 "FONDI RISCHI SU CREDITI"

	31/12/2022	31/12/2021
1. Esistenze iniziali al 31/12/2021	1.550.000	1.200.000
2. Aumenti	1.000.000	900.000
2.1 accantonamenti	1.000.000	900.000
2.2 altre variazioni	0	0
3. Diminuzioni	1.000.000	550.000
3.1 utilizzi	1.000.000	550.000
3.2 altre variazioni	0	0
4. Consistenza finale al 31/12/2022	1.550.000	1.550.000

La tabella dà evidenza dei movimenti intervenuti nell'anno, tenuto conto delle deliberazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione in due diversi momenti dell'esercizio. Risale infatti al primo semestre la delibera di utilizzo per euro 1.000.000 volto a mitigare gli effetti delle rettifiche sui crediti alla clientela. Nel secondo semestre invece, in esito ai risultati conseguiti e tenuto conto dell'influenza negativa sull'economia reale delle ben noti tensioni geo-politiche fra Ucraina e Russia, nonché delle ripercussioni attese a seguito dei rialzi inflazionistici, il Consiglio di Amministrazione ha scelto di aumentare i presidi volti a fronteggiare eventuali ulteriori rischi insiti nell'attività bancaria, ricostituendo il valore del fondo iniziale.

19. FONDO RISCHI FINANZIARI GENERALI, PASSIVITÀ SUBORDINATE, CAPITALE SOTTOSCRITTO, SOVRAPPREZZI DI EMISSIONE, RISERVE, RISERVA DI RIVALUTAZIONE, UTILI (PERDITE) PORTATI (E) A NUOVO E UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO (VOCI 90-100-110-120-130-140-150-160 DEL PASSIVO)

TABELLA 19.1 COMPOSIZIONE DELLA VOCE 90 "FONDO RISCHI FINANZIARI GENERALI"

	31/12/2022	31/12/2021
1. Consistenze iniziali	1.750.000	1.750.000
2. Apporti nell'esercizio	0	0
3. Utilizzi nell'esercizio	0	0
4. Consistenze finali	1.750.000	1.750.000

TABELLA 19.2: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 100 "PASSIVITÀ SUBORDINATE"

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
Passività Subordinate	17.781.016	14.919.826	2.861.190	19,18%
<i>di cui detenute da enti creditizi</i>	0	0	0	
<i>di cui strumenti ibridi di patrimonializzazione</i>			0	

La tabella riporta, per totale, l'ammontare dei prestiti subordinati emessi dalla Banca. All'emissione del 2020, di euro 15.000.000, si somma una nuova emissione aventi caratteristiche di rimborso analoghe alla prima, di euro 2.750.000. L'emissione, riservata ai soli clienti professionali, è stata autorizzata dalla Banca Centrale per la computabilità in patrimonio di vigilanza (elemento positivo del patrimonio supplementare).

TABELLA 19.3 COMPOSIZIONE DELLA VOCE 110 "CAPITALE SOTTOSCRITTO"

Tipologia Azioni	31/12/2022			31/12/2021			Variazioni	
	n. azioni	Valore unitario	Valore complessivo	n. azioni	Valore unitario	Valore complessivo	importo	%
Ordinarie	37.237.103	1,00	37.237.103	2.331.323	15,00	34.969.845	2.267.258	6,48%
TOTALE			37.237.103			34.969.845	2.267.258	6,48%

Nel corso del primo semestre 2022 si è completata la fase di aumento di Capitale Sociale della Banca approvata dagli azionisti riunitisi in Assemblea il 6 aprile. All'ordine del giorno della seduta erano proposte: *i)* l'aumento di Capitale per totali 3,1 mln di euro, riservato agli azionisti di BSM in proporzione alle azioni già detenute e in forma scindibile e *ii)* la rideterminazione del valore nominale unitario delle azioni (da euro 15,00 a euro 1,00), con lo scopo di favorire l'accesso alla sottoscrizione delle nuove azioni emesse a tutti gli azionisti.

In esito alla sottoscrizione concluso l'8 maggio si è rilevato la sottoscrizione di n. 2.267.258 azioni: n. 2.250.000 sottoscritte dal socio di maggioranza Ente Cassa di Faetano e n. 17.258 dagli azionisti di minoranza.

TABELLA 19.4 COMPOSIZIONE DELLA VOCE 120 "SOVRAPPREZZI DI EMISSIONE"

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni assolute e %	
Sovrapprezzi di emissione	0	0	0	

TABELLA 19.5 COMPOSIZIONE DELLA VOCE 130 "RISERVE"

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
Riserva Legale	223.790	0	223.790	
Altre riserve	1.160.469	265.310	895.159	337,40%
TOTALE	1.384.259	265.310	1.118.949	421,75%

La variazione delle riserve fa seguito alla deliberazione dell'Assemblea di approvazione del Bilancio d'esercizio del 2021. La voce "Altre riserve" comprende il Fondo Riacquisto Azioni Proprie di euro 400.000.

TABELLA 19.6: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 140 "RISERVE DI RIVALUTAZIONI"

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
Riserva di rivalutazione	6.710.150	0	6.710.150	

La riserva di rivalutazione accoglie quanto emerso a seguito della rivalutazione dei beni immobili della Banca. In conformità alla normativa, il valore esprime già l'importo al netto dell'imposta sostitutiva. In merito al dettaglio dei beni oggetto di valutazione, si rimanda a quanto in allegato al bilancio.

TABELLA 19.7: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 150 "UTILI (PERDITE) PORTATE A NUOVO"

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
Utili (perdite) portate a nuovo	0	0	0	

TABELLA 19.8: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 160 "UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO"

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
Utile (perdita) d'esercizio	521.403	1.118.949	-597.546	-53,40%

TABELLA 19.9: VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO NEGLI ULTIMI 4 ANNI

	Capitale sottoscritto	Capitale sottoscritto non versato	Sovrapprezzi di emissione	Riserva ordinaria legale	Altre riserve	Risultato d'esercizio (+/-)	Utili/Perdite portate a nuovo	Fondo rischi finanziari generali	Riserva di rivalutazione	Totale
Saldi al 31/12/2019	52.723.728	0	0	0	3.834.303	-13.704.356	0	1.750.000	0	44.603.675
Saldi al 31/12/2020	52.723.728	0	0	0	3.834.304	-8.229.039	-13.704.356	1.750.000	38.160	36.412.797
Saldi al 31/12/2021	34.969.845	0	0	0	265.310	1.118.949	0	1.750.000	0	38.104.104
Saldi al 31/12/2022	37.237.103	0	0	223.790	1.160.469	521.403	0	1.750.000	6.710.150	47.602.915

In merito alla dinamica dell'ultimo esercizio, si richiama quanto già anticipato in merito all'aumento di capitale perfezionato nel corso del primo semestre, alla delibera di destinazione dell'utile d'esercizio del 2021 e infine all'esito sulla delibera di rivalutazione dei beni d'impresa.

TABELLA 19.10: COMPOSIZIONE DELLA RACCOLTA DEL RISPARMIO PER SETTORE DI ATTIVITÀ ECONOMICA

	31/12/2022	31/12/2021
A) Amministrazioni pubbliche	51.215.747	69.832.744
B) Società finanziarie diverse da enti creditizi:	11.470.803	15.977.962
- Istituzioni finanziarie monetarie (esclusi enti creditizi)	0	0
- Fondi di investimento diversi dai fondi comuni monetari	10	34
- Altre istituzioni finanziarie	9.338.077	10.130.896
- Imprese di assicurazione	0	2.127.957
- Fondi pensione	2.132.716	3.719.075
C) Società non finanziarie	137.981.020	132.057.341
- di cui soggetti cancellati dal Registro Soggetti Autorizzati	1.631.756	1.246.411
- Industria	45.347.957	48.244.859
- Edilizia	3.966.490	4.433.140
- Servizi	86.737.463	78.062.981
- Altre società non finanziarie	1.929.110	1.316.361
D) Famiglie e istituzioni senza scopo di lucro al servizio delle famiglie	629.869.402	652.931.634
- Famiglie consumatrici e produttrici	617.454.844	639.040.893
- Istituzioni senza scopo di lucro al servizio delle famiglie	12.414.558	13.890.741
E) Altri	718.057	874.786
TOTALE	831.255.029	871.674.467

Dal 2021 la Banca riscontra una variazione in diminuzione della raccolta del risparmio per complessivi 40.419.438 (-4,64%). Tale differenza va associata all'andamento della componente Raccolta Indiretta, che, nell'anno appena chiuso, se valutata "al netto" degli effetti avversi dei mercati finanziari, si conferma in crescita: +44.737.440 euro dal dato del dicembre precedente.

GARANZIE E IMPEGNI

20. GARANZIE ED IMPEGNI

TABELLA 20.1: COMPOSIZIONE DELLE "GARANZIE RILASCIATE"

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
Crediti di Firma di natura commerciale	10.206.064	9.740.014	466.050	4,78%
Crediti di Firma di natura finanziaria	1.924.200	2.070.500	-146.300	-7,07%
Attività costituite in garanzia	0	0	0	
<i>di obbligazioni di terzi</i>	0	0	0	
<i>di obbligazioni proprie</i>	0	0	0	
TOTALE	12.130.264	11.810.514	319.750	2,71%

TABELLA 20.2: COMPOSIZIONE DEI CREDITI DI FIRMA SOPRA EVIDENZIATI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
a. Crediti di Firma di natura commerciale	10.206.064	9.740.014	466.050	4,78%
a.1 accettazioni	55.418	0	55.418	
a.2 fidejussioni e avalli	9.751.460	9.233.776	517.684	5,61%
a.3 patronage forte	399.186	506.238	-107.052	-21,15%
a.4 altre	0	0	0	
a. Crediti di Firma di natura finanziaria	1.924.200	2.070.500	-146.300	-7,07%
b.1 accettazioni	0	0	0	
b.2 fidejussioni e avalli	1.727.200	1.873.500	-146.300	-7,81%
b.3 patronage forte	0	0	0	
b.4 altre	197.000	197.000	0	0,00%
TOTALE	12.130.264	11.810.514	319.750	2,71%

TABELLA 20.3: SITUAZIONE DEI CREDITI DI FIRMA VERSO ENTI CREDITIZI

Categorie/Valori	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
Crediti dubbi	0	0	0	
sofferenze	0	0	0	
incagli	0	0	0	
crediti ristrutturati	0	0	0	
scaduti/sconfinanti	0	0	0	
crediti non garantiti verso paesi a rischio	0	0	0	
Crediti in bonis	0	0	0	
TOTALE	0	0	0	

TABELLA 20.4: SITUAZIONE DEI CREDITI DI FIRMA VERSO CLIENTELA

Categorie/Valori	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
Crediti dubbi	3.320.700	1.303.484	2.017.216	154,76%
sofferenze	138.920	264.943	-126.023	-47,57%
incagli	151.236	136.248	14.988	11,00%
crediti ristrutturati	850.000	850.000	0	0,00%
scaduti/sconfinanti	2.180.544	52.293	2.128.251	4069,86%
crediti non garantiti verso paesi a rischio	0	0	0	
Crediti in bonis	8.809.564	10.507.030	-1.697.466	-16,16%
TOTALE	12.130.264	11.810.514	319.750	2,71%

In merito alla categoria “scaduti e sconfinanti” la crescita si deve perlopiù ad un’unica posizione già regolarizzata nei primi mesi del 2023.

TABELLA 20.5: ATTIVITÀ COSTITUITE IN GARANZIA DI PROPRI DEBITI

Passività:	Importi delle attività in garanzia
0	0

La Banca non risulta essere beneficiaria di alcuna linea di credito.

TABELLA 20.6: MARGINI UTILIZZABILI SU LINEE DI CREDITO

	31/12/2022	31/12/2021
Banche Centrali	0	0
Altri enti creditizi	0	0
Altre società finanziarie	0	0
TOTALE	0	0

TABELLA 20.7: COMPOSIZIONE DEGLI “IMPEGNI A PRONTI”

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
1. Impegni ad erogare fondi ad utilizzo certo	0	0	0	
<i>impegni per finanziamenti da erogare</i>	0	0	0	
2. Impegni a scambiare strumenti finanziari ad utilizzo certo	351.425	696.679	-345.254	-49,56%
3. Impegni a erogare fondi ad utilizzo incerto	4.405.937	4.256.275	149.662	3,52%
<i>margin passivi utilizzabili su linee di credito</i>	2.035.279	2.264.173	-228.894	-10,11%
<i>put options emesse</i>	0	0	0	
4. Impegni a scambiare strumenti finanziari ad utilizzo incerto	0	0	0	
5. Altri impegni	2.415.000	2.415.000	0	0,00%
TOTALE	7.172.362	7.367.954	-195.592	-2,65%

Il valore degli “Impegni a pronti” comprende:

- Voce 2. “Impegni a scambiare strumenti finanziari ad utilizzo certo”: si riferisce agli impegni aggiornati in relazione a investimenti in fondi. Il totale comprende altresì l’impegno assunto su possibile riacquisto a scadenza di azioni cedute.
- Voce 3. “Impegni ad erogare ad utilizzo incerto”: ricomprende l’impegno di BSM a fronte dei margini presenti sulle linee di credito irrevocabili concesse, nonché il valore delle garanzie prestate in precedenza a Leasing Sammarinese S.p.A. e soggette a estinzione in forza della fusione. La voce comprende altresì l’impegno di BSM verso gli istituti cessionari dei crediti di Fincapital per una quota degli incassi stimati sulla vendita degli *assets*;
- Voce 5. “Altri impegni”: la voce dà evidenza dei gravami iscritti sui beni oggetto dei contratti di *leasing*. Tale evidenza scaturisce da accordi stipulati originariamente da Leasing Sammarinese con terze controparti, trasferiti successivamente a BSM a seguito della fusione della società. L’incorporazione e la successione a titolo universale di BSM a LSM, ha comportato l’elisione di analoghe garanzie costituite a carico degli immobili di proprietà ex Leasing Sammarinese iscritte a favore di Banca di San Marino. Ciò, tuttavia, non determina alcuna confusione estintiva del diritto reale immobiliare della Banca, che conserva infatti la doppia qualifica di proprietario e creditore ipotecario, rispettivamente a tutela della doppia prelazione posta a garanzia di due autonome e distinte ragioni di credito: il contratto di *leasing* e l’affidamento ipotecario. La differenza rispetto a quanto precedentemente iscritto in bilancio è riferibile al trasferimento dei crediti, compresi quelli di locazione finanziaria con oggetto i beni su grava l’ipoteca in favore di BSM, in capo a soggetto terzo, nell’ambito di un’operazione di ristrutturazione di credito *not performing*.

TABELLA 20.8: IMPEGNI A TERMINE

Categoria di operazione	di copertura	di negoziazione	altre operazioni
Compravendite	9.290.203	17.298	0
Strumenti finanziari	0	17.298	0
- acquisti	0	17.298	0
- vendite	0	0	0
Valute	9.290.203	0	0
- valute contro valute	0	0	0
- acquisti contro euro	4.290	0	0
- vendite contro euro	9.285.913	0	0
Depositi e finanziamenti	0	0	0
da erogare	0	0	0
da ricevere	0	0	0
Contratti derivati	1.000.000	0	0
Con scambio di capitale	1.000.000	0	0
- titoli	1.000.000	0	0
- acquisti	0	0	0
- vendite	1.000.000	0	0
- valute	0	0	0
- valute contro valute	0	0	0
- acquisti contro euro	0	0	0
- vendite contro euro	0	0	0
- altri valori	0	0	0
- acquisti	0	0	0
- vendite	0	0	0
Senza scambio di capitale	0	0	0
- valute	0	0	0
- valute contro valute	0	0	0
- acquisti contro euro	0	0	0
- vendite contro euro	0	0	0
- altri valori	0	0	0
- acquisti	0	0	0
- vendite	0	0	0

Fra gli impegni a termine è iscritto il valore nozionale dei contratti derivati sottoscritti dalla Banca col fine di ridurre i rischi di volatilità insiti nell'investimento in strumenti finanziari.

Nell'ultimo trimestre dell'anno, considerata l'esposizione della Banca in strumenti finanziari denominati in USD, intendendo consolidare le performance e gli utili generati da tali investimenti, si è scelto di sottoscrivere un contratto di cambi a termine del valore di 9 milioni di USD. Alla scadenza (dicembre 2022), si è scelto di sottoscriverne uno nuovo, del valore nominale 10 milioni di USD.

TABELLA 20.9: DERIVATI FINANZIARI

Categoria di operazione	di copertura	di negoziazione	altre operazioni
Contratti derivati	10.379.203	0	0
Con scambio di capitale	10.379.203	0	0
Titoli	1.089.000	0	0
- acquisti	0	0	0
- vendite	1.089.000	0	0
Valute	9.290.203	0	0
- valute contro valute	0	0	0
- acquisti contro euro	4.290	0	0
- vendite contro euro	9.285.913	0	0
Altri valori	0	0	0
- acquisti	0	0	0
- vendite	0	0	0
Senza scambio di capitale	0	0	0
Valute	0	0	0
- valute contro valute	0	0	0
- acquisti contro euro	0	0	0
- vendite contro euro	0	0	0
Altri valori	0	0	0
- acquisti	0	0	0
- vendite	0	0	0

La tabella riporta il valore di mercato dei contratti derivati di cui alla tabella precedente.

TABELLA 20.10: CONTRATTI DERIVATI SU CREDITI

Dati non presenti.

21. CONTI D'ORDINE

TABELLA 21.1: CONTI D'ORDINE

	31/12/2022	31/12/2021
1. Gestioni patrimoniali	84.336.430	103.606.520
Gestioni patrimoniali della clientela	84.336.430	103.606.520
- di cui liquidità	4.460.237	4.181.154
- di cui liquidità depositata presso l'ente segnalante	4.460.237	4.181.154
- di cui titoli di debito	0	0
- di cui titoli di debito emessi dall'ente segnalante	0	0
- di cui titoli di debito emessi da altri enti creditizi sammarinesi	0	0
- di cui titoli di capitale e quote OIC	79.876.193	99.425.366
- di cui titoli di capitale emessi dall'ente segnalante	0	0
Portafogli propri affidati in gestione a terzi	0	0
2. Custodia e amministrazione di strumenti finanziari	472.923.823	441.050.531
Strumenti finanziari di terzi in deposito	277.866.602	248.288.042
- di cui titoli di debito emessi dall'ente segnalante	17.750.000	14.895.000
- di cui titoli di debito emessi da altri enti creditizi sammarinesi	0	0
- di cui titoli di capitale ed altri valori emessi dall'ente segnalante	40.371.355	36.974.783
- di cui strumenti finanziari di terzi depositati presso terzi	219.745.247	196.418.259
Strumenti finanziari di proprietà depositati presso terzi	195.057.221	192.762.489
3. Strumenti finanziari, liquidità e altri beni connessi all'attività di banca depositaria	593.751	648.354
Liquidità	0	0
- di cui liquidità depositata presso l'ente segnalante	0	0
Titoli di debito	0	0
- di cui titoli di debito emessi dall'ente segnalante	0	0
- di cui titoli di debito emessi da altri enti creditizi sammarinesi	0	0
Titoli di capitale, quote di OIC, altri strumenti finanziari	593.751	648.354
- di cui titoli di capitale emessi dall'ente segnalante	0	0
Altri beni diversi da strumenti finanziari e liquidità	0	0

I valori della tabella sono espressi al valore di mercato al 31 dicembre 2022.

TABELLA 21.2: INTERMEDIAZIONE PER CONTO TERZI: ESECUZIONE DI ORDINI

Intermediazione per conto di terzi: esecuzione di ordini	31/12/2022	31/12/2021
1. Acquisti	201.157.533	74.712.851
di cui non regolati alla data di riferimento	0	0
2. Vendite	160.411.302	65.581.976
di cui non regolate alla data di riferimento	0	0

TABELLA 21.3: COMPOSIZIONE DELLA RACCOLTA INDIRETTA PER SETTORE DI ATTIVITÀ ECONOMICA

	31/12/2022	31/12/2021
A) Amministrazioni pubbliche	11.851.200	0
B) Società finanziarie diverse da enti creditizi:	40.964.313	48.421.925
- Istituzioni finanziarie monetarie	3.061.017	579.830
- Fondi di investimento diversi dai fondi comuni monetari	0	0
- Altre istituzioni finanziarie	34.524.511	42.269.965
- Imprese di assicurazione	0	3.603.030
- Fondi pensione	3.378.785	1.969.100
C) Società non finanziarie	21.497.195	20.124.003
- di cui soggetti cancellati dal Registro Soggetti Autorizzati	4.763.350	489.402
- Industria	8.408.169	10.350.831
- Edilizia	23.267	162.667
- Servizi	8.234.591	9.508.981
- Altre società non finanziarie	4.831.168	101.524
D) Famiglie e istituzioni senza scopo di lucro al servizio delle famiglie	266.273.838	264.920.834
- Famiglie consumatrici e produttrici	229.217.631	228.848.158
- Istituzioni senza scopo di lucro al servizio delle famiglie	37.056.207	36.072.676
E) Altri	0	0
TOTALE	340.586.546	333.466.762

Il totale della raccolta indiretta al 31 dicembre 2022 ammonta a euro 340.586.546, registrando una variazione, positiva, dallo stesso periodo dell'anno precedente per euro 7.119.784 (+2,14%).

Per una disamina più corretta in merito alla dinamica dell'aggregato merita specificare che la crescita è inficiata anche e soprattutto per gli effetti avversi dei mercati finanziari. Se ricalcolata a "valore investito", la raccolta indiretta di fine anno vale euro 459.684.896, contro i 414.947.456 euro di fine 2021.

TABELLA 21.4: ATTIVITÀ FIDUCIARIA

	31/12/2022	31/12/2021
1. Patrimoni mobiliari	0	0
1.1. strumenti finanziari	0	0
1.2. liquidità	0	0
2. Partecipazioni societarie	2.557.973	2.574.119
2.1. quote o azioni di soc. di capitali	228.500	228.500
2.2. finanziamento soci	2.329.469	2.345.615
2.3. liquidità	4	4
3. Finanziamenti a terzi	0	0
3.1. finanziamenti	0	0
3.2. liquidità	0	0
4. Altri beni mobili o immateriali	0	0
4.1. beni mobili o immateriali	0	0
4.2. liquidità	0	0
5. Totale attività fiduciaria	2.557.973	2.574.119
5.1. di cui liquidità totale	4	4

TABELLA 21.5: BENI DETENUTI NELL'ESERCIZIO DELLA FUNZIONE DI TRUSTEE

Dati non presenti.

22. GLI INTERESSI

TABELLA 22.1: DETTAGLIO DELLA VOCE 10 “INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI”

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
1. Su Titoli del Tesoro e altri strumenti finanziari ammissibili al rifinanziamento presso banche centrali	0	0	0	
1.1 Titoli del tesoro e altri strumenti finanziari assimilati	0	0	0	
1.2 Altri strumenti finanziari ammissibili al rifinanziamento presso banche centrali	0	0	0	
2. Su crediti verso enti creditizi	185.242	-89.538	274.780	306,89%
2.1 C/c attivi	166.699	-89.538	256.237	286,18%
2.2 Depositi	18.543	0	18.543	
2.3 Altri finanziamenti	0	0	0	
- di cui su operazioni di leasing	0	0	0	
3. Su crediti verso clientela	11.568.272	12.316.042	-747.770	-6,07%
3.1 C/c attivi	2.599.762	2.971.809	-372.047	-12,52%
3.2 Depositi	0	0	0	
3.3 Altri finanziamenti	8.968.510	9.344.233	-375.723	-4,02%
- di cui su operazioni di leasing	2.616.459	3.033.365	-416.906	-13,74%
4. Su titoli di debito emessi da enti creditizi	2.706.219	1.567.426	1.138.793	72,65%
4.1 Certificati di deposito	0	0	0	
4.2 Obbligazioni	2.706.219	1.547.955	1.158.264	74,83%
4.3 Altri strumenti finanziari	0	19.471	-19.471	-100,00%
5. Su titoli di debito da clientela (emessi da altri emittenti)	0	0	0	
5.1 Obbligazioni	0	0	0	
5.2 Altri strumenti finanziari	0	0	0	
TOTALE	14.459.733	13.793.930	665.803	4,83%

Gli interessi attivi ammontano complessivamente a euro 14.459.733, registrando complessivamente una crescita del 4,83% dal dicembre scorso.

Nel dettaglio è la componente “tesoreria”, ovvero la somma di interessi su crediti verso banche e investimenti in titoli, quella che segna la variazione più significativa: in termini assoluti il contributo è stato rispettivamente di +274.780 euro e +1.158.264 euro rispetto al 2021, con un rendimento medio in crescita di 48 bps dall’anno precedente.

La contrazione degli interessi da clientela è stata di euro 747.770. Tale risultato è riconducibile alla contrazione dei volumi medi dei prestiti fruttiferi, e risulta comunque in parte contenuta dal rialzo dei tassi di interesse. Gran parte dei crediti alla clientela infatti è a tasso variabile e correlata ai tassi di mercato. Il rialzo di questi ultimi, specie a far data dal quarto trimestre, ha determinato il riprezzamento dei finanziamenti non in sofferenza e permesso di limitare la contrazione correlata alla riduzione dei volumi.

TABELLA 22.2: DETTAGLIO DELLA VOCE 20 "INTERESSI PASSIVI E ONERI ASSIMILATI"

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
1. Su debiti verso enti creditizi	6.083	5.471	612	11,19%
1.1 C/c passivi	6.083	5.471	612	11,19%
1.2 Depositi	0	0	0	
1.3 Altri debiti	0	0	0	
2. Su debiti verso clientela	1.141.543	1.184.351	-42.808	-3,61%
2.1 C/c passivi	908.870	934.490	-25.620	-2,74%
2.2 Depositi	80.017	10.413	69.604	668,43%
2.3 Altri debiti	152.656	239.448	-86.792	-36,25%
3. Su debiti rappresentati da strumenti finanziari verso enti creditizi	0	0	0	
- di cui su certificati di deposito	0	0	0	
4. Su debiti rappresentati da strumenti finanziari verso clientela	2.153.336	3.080.864	-927.528	-30,11%
- di cui su certificati di deposito	2.153.336	3.064.109	-910.773	-29,72%
5. Su passività subordinate	605.836	599.594	6.242	1,04%
- di cui su strumenti ibridi di patrimonializzazione	0	0	0	
TOTALE	3.906.798	4.870.280	-963.482	-19,78%

Con riferimento agli interessi passivi, rispetto al 2021, questi valgono complessivamente 3.906.798 euro, segnando un -19,78% dal dicembre scorso. A differenza di quanto anticipato con riferimento ai prestiti alla clientela, nonostante il rialzo dei tassi di mercato, i depositi si caratterizzano per una maggiore vischiosità e un tempo di adeguamento più lento. Nondimeno, per quanto riguarda la componente "a termine", occorre attendere la scadenza dell'investimento prima della rinegoziazione dei tassi. In generale dunque, la diminuzione degli interessi passivi di euro 963.482 si deve in larga misura a un effetto tassi (in media -10 bps dal dicembre scorso), seppure concorre anche la riduzione dei volumi medi.

23. DIVIDENDI ED ALTRI PROVENTI

TABELLA 23.1: DETTAGLIO DELLA VOCE 30 "DIVIDENDI ED ALTRI PROVENTI"

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
a) su azioni, quote ed altri strumenti finanziari di capitale	254.185	419.343	-165.158	-39,38%
b) su partecipazioni	4.751	69.069	-64.318	-93,12%
c) su partecipazioni in imprese del gruppo	0	0	0	
TOTALE	258.936	488.412	-229.476	-46,98%

24. COMMISSIONI

TABELLA 24.1: DETTAGLIO DELLA VOCE 40 "COMMISSIONI ATTIVE"

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
1. Garanzie rilasciate	135.069	159.278	-24.209	-15,20%
2. Derivati su crediti	0	0	0	
3. Servizi di investimento:	2.078.202	1.604.550	473.652	29,52%
3.1 ricezione e trasmissioni di ordini (lett. D1 All.1 LISF)	0	0	0	
3.2 esecuzione di ordini (lett. D2 All.1 LISF)	1.103.521	617.990	485.531	78,57%
3.3 gestione di portafogli di strumenti finanziari (lett. D4 All.1 LISF)	877.319	986.560	-109.241	-11,07%
3.4 collocamento di strumenti finanziari (lett. D5 e D6 All.1 LISF)	97.362	0	97.362	
4. Attività di consulenza di strumenti finanziari	0	0	0	
5. Distribuzione di servizi e prodotti di terzi diversi dal collocamento:	569.750	836.664	-266.914	-31,90%
5.1 gestioni patrimoniali	567.659	836.664	-269.005	-32,15%
5.2 prodotti assicurativi	2.091	0	2.091	
5.3 altri servizi o prodotti	0	0	0	
6. Servizi di incasso e pagamento	552.880	596.539	-43.659	-7,32%
7. Servizi di banca depositaria	0	0	0	
8. Custodia e amministrazione di strumenti finanziari	172.783	173.523	-740	-0,43%
9. Servizi fiduciari	1.000	7.312	-6.312	-86,32%
10. Esercizio di esattorie e ricevitorie	0	0	0	
11. Negoziazione valute	115.306	88.880	26.426	29,73%
12. Commissioni per servizi di gestione collettiva (lett. E e F All.1 LISF)	0	0	0	
13. Moneta elettronica	5.315	6.608	-1.293	-19,57%
14. Emissione/gestione di carte di credito/carte di debito	1.420.699	1.322.501	98.198	7,43%
15. Altri servizi	1.748.608	1.645.461	103.147	6,27%
TOTALE	6.799.612	6.441.316	358.296	5,56%

L'ammontare complessivo delle commissioni attive vale, a fine 2022, euro 6.799.612, rilevando una crescita totale di euro 358.296 (+5,56%). Lo scostamento, nello specifico, è imputabile all'intermediazione in strumenti finanziari per conto della clientela. L'aumento delle commissioni per servizi di investimento vale complessivamente euro 473.652, nonostante la differenza, negativa, della componente di cui alle voci "gestioni di portafogli e strumenti finanziari" (-109.241 imputabile anche all'andamento dei mercati finanziari), e "gestioni patrimoniali" (-269.005 euro riconducibili, fra l'altro, al mancato realizzo, nel 2022, di commissioni di overperformance).

TABELLA 24.2: DETTAGLIO DELLA VOCE 50 "COMMISSIONI PASSIVE"

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
1. Garanzie rilasciate	0	0	0	
2. Derivati su crediti	0	0	0	
3. Servizi di investimento:	346.394	258.642	87.752	33,93%
3.1 ricezione e trasmissioni di ordini (lett. D1 All.1 LISF)	0	0	0	
3.2 esecuzione di ordini (lett. D2 All.1 LISF)	345.870	258.642	87.228	33,73%
3.3 gestione di portafogli di strumenti finanziari (lett. D4 All.1 LISF)	0	0	0	
3.3.1 portafoglio proprio	0	0		
3.3.2 portafoglio di terzi	0	0		
3.4 collocamento di strumenti finanziari (lett. D5 e D6 All.1 LISF)	524	0	524	
4. Offerta fuori sede di strumenti finanziari, prodotti e servizi	0	0	0	
5. Servizi di incasso e pagamento	86.868	92.060	-5.192	-5,64%
6. Provvigioni a distributori	0	0	0	
7. Moneta elettronica	4.574	5.683	-1.109	-19,51%
8. Emissione/gestione di carte di credito/debito	1.105.500	903.585	201.915	22,35%
9. Altri servizi	42.490	62.458	-19.968	-31,97%
TOTALE	1.585.826	1.322.428	263.398	19,92%

Nello stesso periodo di riferimento le commissioni passive passano da euro 1.322.428 a euro 1.585.826, con una crescita di euro 263.398 pari al 19,92%. La differenza più marcata si riscontra alla voce per la gestione della monetica: +201.915 euro dal dicembre 2021.

25. PROFITTI (PERDITE) DA OPERAZIONI FINANZIARIE (VOCE 60 DEL CONTO ECONOMICO)

TABELLA 25.1: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 60 "PROFITTI (PERDITE) DA OPERAZIONI FINANZIARIE"

Voci/Operazioni	Operazioni su strumenti finanziari	Operazioni su valute	Operazioni su metalli preziosi	Altre operazioni
1. Rivalutazioni	3.586.198		0	262.670
2. Svalutazioni	2.464.987		0	0
3. Altri profitti/perdite	831.676	749.977	0	0
Totale	1.952.887	749.977	0	262.670
TOTALE GENERALE				2.965.534

La voce 60. di conto economico include il risultato netto della negoziazione titoli e valute. Il valore comprende anche la valutazione a valore di mercato degli strumenti finanziari che compongono il portafoglio titoli non immobilizzato.

La voce "Operazioni su valute" accoglie il risultato positivo consolidato alla scadenza dell'operazione di cambi a termine in USD: +457.960 euro, a cui si sommano euro 12.799, per la valorizzazione del nuovo contratto sottoscritto.

Alla voce "Altre operazioni" è ricondotto il rendimento netto dei contratti derivati.

Di seguito si propone il contributo alla voce di conto economico per tipologia di investimento.

Operazioni su strumenti finanziari	Operazioni su strumenti finanziari
1. Titoli di Stato	-367.350
2. Altri strumenti finanziari di debito	-693.093
3. Strumenti finanziari di capitale	3.013.330
4. Contratti derivati su strumenti finanziari	0
TOTALE	1.952.887

A influire sulla *performance* complessiva degli investimenti in strumenti finanziari è la componente riconducibile a investimenti in fondi alternativi.

26. ALTRI PROVENTI DI GESTIONE (VOCE 70 DEL CONTO ECONOMICO) E ALTRI ONERI DI GESTIONE (VOCE 80 DEL CONTO ECONOMICO)

TABELLA 26.1: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 70 "ALTRI PROVENTI DI GESTIONE"

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
Recupero spese	1.161.138	944.529	216.609	22,93%
Spese tenuta conto su depositi e c/c passivi	647.801	642.644	5.157	0,80%
Affitti attivi	477.134	374.772	102.362	27,31%
Proventi su canoni di leasing	9.302.436	10.410.360	-1.107.924	-10,64%
TOTALE	11.588.509	12.372.305	-783.796	-6,34%

Nell'ammontare complessivo degli "Altri proventi" sono comprese spese per il recupero di posizioni a sofferenza per euro 893.530; le stesse sono poi addebitate direttamente sulle posizioni alle quali si riferiscono. La voce comprende altresì i proventi per euro 9.302.436, sui contratti di locazione finanziaria rappresentanti la "quota capitale" della rata maturata nel corso del 2022; l'importo trova corrispondenza con il valore degli ammortamenti rilevati in conto economico sui leasing finanziari.

In evidenza anche il risultato della locazione attiva degli immobili, pari a euro 477.134. Tale attività è stata introdotta solo nel 2019 da BCSM con modifica del Regolamento 2007-07 per permettere nelle more di poter liquidare o concedere in locazione finanziaria attiva gli immobili acquisiti per recupero crediti, la messa a reddito degli stessi.

TABELLA 26.2: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 80 "ALTRI ONERI DI GESTIONE"

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
Varie	384.740	353.849	30.891	8,73%
TOTALE	384.740	353.849	30.891	8,73%

La componente "varie" comprende costi sostenuti dalla Banca ma riferibili a posizioni della clientela (spese per posizioni in sofferenza, imposte di registro ecc.). Trattandosi di poste "da recuperare", le stesse rientrano fra gli "altri proventi" di cui in precedenza.

27. LE SPESE AMMINISTRATIVE

TABELLA 27.1: NUMERO DEI DIPENDENTI PER CATEGORIA

	Media dal 31/12/2022	Costo del Personale al 31/12/2022	Numero effettivo al 31/12/2022	Costo del Personale al 31/12/2021	Numero effettivo al 31/12/2021
1. Dirigenti	6,67	1.025.713	7	1.214.411	9
2. Quadri direttivi	13,25	1.090.011	12	1.173.472	14
3. Restante personale	90,17	5.749.066	91	5.645.380	90
3.1 Impiegati	87,17	5.603.881	88	5.499.353	87
3.2 Altro personale	3,00	145.185	3	146.027	3
TOTALE	110,09	7.864.790	110	8.033.263	113

Il numero complessivo dei dipendenti che compone l'organico della Banca, a fine esercizio, ammonta a 110 unità, di cui n. 4 risorse assenti per distacchi politici e aspettative.

Rispetto allo stesso periodo del 2021 la riduzione netta di organico ammonta a n. 3 unità.

DETTAGLIO DELLA SOTTOVOCE A "SPESE DEL PERSONALE" E "ALTRE SPESE PER IL PERSONALE"

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
salari e stipendi	5.505.979	5.653.586	-147.607	-2,61%
oneri sociali	1.493.744	1.545.153	-51.409	-3,33%
trattamento di fine rapporto	488.291	496.503	-8.212	-1,65%
trattamento di quiescenza e obblighi simili	376.776	338.021	38.755	11,47%
amministratori e sindaci	258.000	265.500	-7.500	-2,82%
altre spese per il personale	144.392	127.366	17.026	13,37%
corsi di formazione	98.110	34.435	63.675	184,91%
viaggi e trasferte	3.471	5.682	-2.211	-38,91%
assicurazioni	23.602	44.472	-20.870	-46,93%
personale distaccato in ingresso	19.209	42.777	-23.568	-55,10%
TOTALE	8.267.182	8.426.129	-158.947	-1,89%

Il costo totale delle "spese per il personale", comprensivo degli emolumenti di amministratori e sindaci, risulta complessivamente in diminuzione rispetto allo stesso dato del 2021 per euro 158.947, pari a -1,89%.

I risparmi di spesa sono ascrivibili quasi esclusivamente alla riduzione di organico, realizzata in forza di dimissioni volontarie e prepensionamenti.

Per quanto riguarda il personale distaccato, si segnala la presenza di n. 1 risorsa in ingresso trasferita dall'Ente Cassa di Faetano.

TABELLA 27.2: DETTAGLIO DELLA SOTTOVOCE B) "ALTRE SPESE AMMINISTRATIVE"

Altre Spese Amministrative	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
- di cui compensi a società di revisione	52.733	52.000	733	1,41%
- di cui compensi per servizi diversi dalla revisione del bilancio	0	2.000	-2.000	-100,00%
- di cui Altro:	5.529.056	5.312.371	216.685	4,08%
<i>Prestazioni professionali</i>	1.591.761	1.340.810	250.951	18,72%
<i>Contributi associativi</i>	663.374	1.018.752	-355.378	-34,88%
<i>Pubblicità</i>	60.018	83.705	-23.687	-28,30%
<i>Spese di rappresentanza</i>	6.703	2.338	4.365	186,70%
<i>Canoni passivi</i>	342.859	350.220	-7.361	-2,10%
<i>Affitti passivi</i>	114.120	77.241	36.879	47,75%
<i>Manutenzioni e riparazioni</i>	805.805	681.777	124.028	18,19%
<i>Premi assicurativi</i>	326.023	219.128	106.895	48,78%
<i>Spese di pulizia</i>	93.877	94.045	-168	-0,18%
<i>Elaborazione e trasmissione dati</i>	392.726	375.251	17.475	4,66%
<i>Cancelleria e stampati</i>	25.880	26.563	-683	-2,57%
<i>Postali e telefoniche</i>	174.048	170.309	3.739	2,20%
<i>Trasporti</i>	171.802	136.277	35.525	26,07%
<i>Utenze e riscaldamento</i>	252.980	209.125	43.855	20,97%
<i>Altre spese amministrative</i>	301.294	343.392	-42.098	-12,26%
<i>Imposte indirette e tasse</i>	181.886	158.185	23.701	14,98%
<i>Imposta su importazioni</i>	23.900	25.253	-1.353	-5,36%
TOTALE	5.581.789	5.364.371	217.418	4,05%

La tabella mostra, in dettaglio, la dinamica registrata dalla voce "Altre spese amministrative", che, per l'esercizio appena concluso, fa emergere un aumento di euro 217.418 dal 2021.

In merito all'andamento si evidenzia:

- prestazioni professionali: rilevano i costi inerenti il recupero crediti e le attività straordinarie del 2022 (assemblee e atti, ristrutturazione aziendale, pareri e sviluppo di progettualità);
- assicurazioni: nello specifico l'aggravio di spesa è ascrivibile ai maggiori oneri sostenuti dalla Banca a fronte dell'interruzione del servizio di rimessa contante di BCSM;
- trasporti: vi rientra l'attività di gestione e ricontazione del contante, incrementata per quanto già anticipato al punto precedente;
- manutenzioni: i costi si riferiscono ai software oltre che agli immobili di proprietà e di quelli rivenienti dal recupero crediti;
- contributi associativi: la voce comprende e si compone quasi esclusivamente di quanto dovuto per oneri di vigilanza. Seppure in controtendenza rispetto ai punti precedenti, tenuto conto dell'opzione offerta da Banca Centrale in ordine al versamento della quota di Fondo di Garanzia mediante impegno e costituzione di deposito vincolato (350 mila euro la quota a carico di BSM per il 2022), la voce rappresenta, in media, un onere che vale il 20% circa del totale delle spese amministrative e rientra fra le componenti di "costo incomprimibile" e di compliance, del tutto svincolato dalle politiche o scelte gestionali della governance.

TABELLA 27.3: COMPENSI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
Amministratori	159.900	165.000	-5.100	-3,09%
Sindaci	98.100	100.500	-2.400	-2,39%
Direzione	385.204	308.710	76.494	24,78%
TOTALE	643.204	574.210	68.994	12,02%

La tabella evidenzia i compensi agli esponenti aziendali pagati nel 2022. I valori riportati corrispondono unicamente a quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti e si compongono di una quota fissa forfettaria annuale di rimborso spese e di una quota di variabile in relazione alle partecipazioni alle sedute del Consiglio.

In merito allo scostamento alla voce Direzione, la crescita è riferibile al numero dei componenti la Dirigenza della Banca, con la nomina, dal mese di luglio, del Vice Direttore Generale.

28. LE RETTIFICHE, LE RIPRESE E GLI ACCANTONAMENTI

TABELLA 28.1: COMPOSIZIONE DELLE VOCI 100-110 "RETTIFICHE DI VALORE SU IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI E MATERIALI"

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
1. Rettifiche di valore su immobilizzazioni immateriali	282.562	287.623	-5.061	-1,76%
1.1 su beni concessi in leasing	51.702	50.627	1.075	2,12%
1.2 software	172.641	120.130	52.511	43,71%
1.3 altri servizi a carattere pluriennale	58.219	116.866	-58.647	-50,18%
2. Rettifiche di valore su immobilizzazioni materiali	10.266.978	11.379.788	-1.112.810	-9,78%
2.1 su beni concessi in leasing	9.250.734	10.359.733	-1.108.999	-10,70%
2.2 immobili	784.656	781.402	3.254	0,42%
2.3 mobili e macchine ordinarie di ufficio	73.419	73.110	309	0,42%
2.4 impianti ed attrezzature	51.784	45.365	6.419	14,15%
2.5 automezzi	0	0	0	
2.6 impianti di allarme	15.390	6.058	9.332	154,04%
2.7 macchine elettroniche	83.646	100.774	-17.128	-17,00%
2.8 altre immobilizzazioni materiali	7.349	13.346	-5.997	-44,93%
2.9 terreni	0	0	0	
TOTALE	10.549.540	11.667.411	-1.117.871	-9,58%

La voce presenta un saldo in riduzione riconducibile, quasi esclusivamente, alle dinamiche connesse al comparto *leasing*.

Per quanto attiene gli ammortamenti sui beni strumentali dell'Azienda si conferma la continuità sui criteri adottati nei precedenti esercizi e comunque l'uso delle aliquote di Legge.

Con riguardo agli immobili il Consiglio di Amministrazione della Banca ha valutato di aderire al disposto di cui all'Art. 40 della Legge 207/2021 che ammetteva la rivalutazione dei beni d'impresa da effettuarsi entro il 31 ottobre 2022. Nell'ambito dell'incarico affidato al perito vi rientrava anche quella di introdurre il più moderno criterio di stima teso a

distinguere le componenti fabbricato/terreno, oltre che una valutazione complessiva in ordine alla vita utile residua dei beni.

TABELLA 28.2: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 120 "ACCANTONAMENTI PER RISCHI E ONERI"

Accantonamenti per rischi e oneri	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
1. Fondo di quiescenza	0	0	0	
2. Fondo imposte e tasse	0	0	0	
3. Altri fondi:	846.692	612.446	234.246	38,25%
Fondo rischi e vertenze	483.860	0	483.860	
Fondo spese future e legali	130.235	25.000	105.235	420,94%
Fondo Immobili	221.403	45.446	175.957	387,18%
Fondo ferie non godute	11.194	0	11.194	
Fondo premi al personale	0	542.000	-542.000	-100,00%
TOTALE	846.692	612.446	234.246	38,25%

Nell'anno 2022 sono stati previsti ulteriori apporti ai fondi rischi per complessivi 846.692 euro, volti a rafforzare i presidi inerenti possibili futuri rischi connessi all'attività d'impresa.

Il fondo immobili, la cui consistenza finale al 31 dicembre 2022 ammonta a euro 3.594.364, è portato a diretta rettifica del valore dei beni da recupero crediti iscritti nell'attivo patrimoniale.

TABELLA 28.3: VOCE 130 "ACCANTONAMENTI AI FONDI RISCHI SU CREDITI"

Accantonamenti ai Fondi rischi su Crediti	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
	1.000.000	900.000	100.000	11,11%

Il Consiglio di Amministrazione al fine di rafforzare i presidi di rischio, tenuto conto anche dei possibili maggiori impegni connessi all'introduzione della normativa sulla cartolarizzazione, sulla nuova classificazione dei crediti e della calendar provisioning, ha deliberato la ricostituzione del fondo rischi su crediti generico del passivo, accantonando la somma di euro 1.000.000.

TABELLA 28.4: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 140 "RETTIFICHE DI VALORE SU CREDITI E ACCANTONAMENTI PER GARANZIE ED IMPEGNI"

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
1. Rettifiche di valore su crediti	11.798.239	5.776.505	6.021.734	104,25%
1.1 di cui rettifiche forfettarie per rischio paese	0	0	0	
1.2 di cui altre rettifiche forfettarie	244.787	665.719	-420.932	-63,23%
2. Accantonamenti per garanzie ed impegni	0	0	0	
2.1 di cui accantonamenti forfettari per rischio paese	0	0	0	
2.2 di cui altri accantonamenti forfettari	0	0	0	
TOTALE	11.798.239	5.776.505	6.021.734	104,25%

TABELLA 28.5: DIVERSE TIPOLOGIE DI MOVIMENTAZIONE DELL'ESERCIZIO

	31/12/2022		31/12/2021		Variazioni	
	Analitiche	Forfettarie	Analitiche	Forfettarie	importo	%
1. Totale svalutazione crediti per cassa	11.110.187	242.362	4.854.380	209.041	6.289.128	124,21%
1.1 sofferenze	4.782.556	0	2.709.690	0	2.072.866	76,50%
1.2 incagli	6.310.119	0	582.384	0	5.727.735	983,50%
1.3 altri crediti	17.512	242.362	1.562.306	209.041	-1.511.473	-85,33%
2. Totale perdite su crediti per cassa	443.265	2.425	256.406	456.678	-267.394	-37,50%
2.1 sofferenze	442.455	0	216.123	0	226.332	104,72%
2.2 incagli	494	0	30.679	0	-30.185	-98,39%
2.3 altri crediti	316	2.425	9.604	456.678	-463.541	-99,41%
3. Totale rettifiche di valore su crediti per cassa (1. + 2.)	11.553.452	244.787	5.110.786	665.719	6.021.734	104,25%
4. Totale accantonamenti per garanzie ed impegni	0	0	0	0	0	
4.1 garanzie	0	0	0	0	0	
4.2 impegni	0	0	0	0	0	
TOTALI	11.553.452	244.787	5.110.786	665.719	6.021.734	104,25%
TOTALE GENERALE	11.798.239		5.776.505		6.021.734	104,25%

Gli accantonamenti, per complessivi euro 11.798.239 si riferiscono alle rettifiche operate a fronte delle previsioni di perdita sui crediti. Tali valori scaturiscono dalla valutazione forfettaria, dei crediti in bonis, e analitica, dei crediti dubbi, applicando stime più severe in ordine al possibile rientro del credito, tenuto conto, fra l'altro, della normativa di prossima emanazione sulla calendar provisioning. L'importo serve a rendere congruo il fondo in relazione alle stime sui valori di recupero dei finanziamenti iscritti nell'attivo di bilancio. Tale importo tuttavia non trova corrispondenza con quanto riportato alla voce 140. del conto economico in quanto non comprende la quota di rettifiche AQR determinate nel 2018 e ripartita sui successivi esercizi (euro 3.455.419 per il 2018 e 2019) ed euro 1.036.626 a partire dal bilancio 2020 per i successivi 9 esercizi.

TABELLA 28.6: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 150 "RIPRESE DI VALORE SU CREDITI E SU ACCANTONAMENTI PER GARANZIE ED IMPEGNI"

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
1. Riprese di valore	2.499.708	947.583	1.552.125	163,80%
1.1 su sofferenze	925.033	541.160	383.873	70,94%
1.2 su incagli	1.140.904	104.690	1.036.214	989,79%
1.3 su altri crediti	433.771	301.733	132.038	43,76%

L'ammontare complessivo delle riprese di valore su crediti è pari ad euro 2.499.708, per il cui dettaglio si rimanda a quanto trattato in coda alla tabella 4.5, fatto salvo l'importo di euro 176.119, originatasi su posizioni ancora attive con valore lordo pari a 0 o comunque inferiori all'incasso realizzato.

TABELLA 28.7: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 160 "RETTIFICHE DI VALORE SU IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE"

Nessuna informazione

TABELLA 28.8: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 170 "RIPRESE DI VALORE SU IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE"

Nessuna informazione

29. PROVENTI DI GESTIONE (VOCE 190 DEL CONTO ECONOMICO) E ONERI STRAORDINARI (VOCE 200 DEL CONTO ECONOMICO)

TABELLA 29.1: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 190 "PROVENTI STRAORDINARI"

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
Plusvalenze da cessione di beni	24.180	135.569	-111.389	-82,16%
Utili da rimborso titoli immobilizzati	26.116	49	26.067	53197,96%
Recuperi vari	42.639	1.092	41.547	3804,67%
Rivalutazioni	297.347	286.759	10.588	3,69%
Rilascio a conto economico di fondi rischi	1.025.039	598.786	426.253	71,19%
Plusvalenze da cessione partecipazioni	959.848	0	959.848	
Altri proventi straordinari	493.170	368.776	124.394	33,73%
TOTALE	2.868.339	1.391.031	1.477.308	106,20%

Fra i "proventi straordinari", per complessivi euro 2.868.339 figurano:

- le plusvalenze realizzate dalla cessione di beni per euro 24.180;
- le plusvalenze conseguite dalla vendita delle partecipazioni in Iccrea S.p.A., Visa Inc e BKN301 S.p.A. (totali euro 959.848);
- il rilascio a conto economico dei fondi rischi: nello specifico la voce include, l'utilizzo del fondo rischi su crediti del passivo per euro 1.000.000, a mitigazione delle ulteriori rettifiche su crediti operati nel primo semestre dell'anno, nonché l'adeguamento, in ribasso, del fondo rischi per ferie non godute del personale (euro 25.039);
- la rivalutazione del credito di imposta ex Banca Impresa di San Marino S.p.A., in ossequio a quanto previsto dalla normativa DL 174/2007 per euro 297.347;
- alla voce "Altri" sono compresi ricavi da attività di locazione attiva e in particolare per il mancato esercizio dell'opzione di acquisto a termine (euro 148.761).

TABELLA 29.2: COMPOSIZIONE DELLA VOCE 200 "ONERI STRAORDINARI"

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
Perdite da cessione di beni	95.897	80.104	15.793	19,72%
Accordi transattivi	248.451	0	248.451	
Rimborsi vari	3.946	20.543	-16.597	-80,79%
Crediti fiscali non recuperati/Conguaglio imposte	82.500	161.420	-78.920	-48,89%
Altri oneri straordinari	153.231	216.288	-63.057	-29,15%
TOTALE	584.025	478.355	105.670	22,09%

Alla voce "crediti fiscali" è ricondotto lo stralcio della licenza (euro 75.000), non recuperata in sede di dichiarazione dei redditi. Fra gli "altri oneri" vi rientrano le sanzioni riferibili alla sanatoria sui beni immobili.

30. VARIAZIONE DEL FONDO RISCHI FINANZIARI GENERALI

TABELLA 30.1 COMPOSIZIONE DELLA VOCE 230 VARIAZIONE DEL FONDO RISCHI FINANZIARI GENERALI

Nessuna variazione.

COMPOSIZIONE DELLA VOCE 220 "IMPOSTE DELL'ESERCIZIO"

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
1. Imposte correnti	37.641	33.350	4.291	12,87%
2. Differite Attive	4.714.809	1.222.097	3.492.712	285,80%
3. Imposta sostitutiva	54.679	54.679	0	0,00%
TOTALE	-4.622.489	-1.134.068	-3.488.421	307,60%

La voce "Imposte dell'esercizio" è così determinata:

- acconti IRES 2022 pagati in Italia per euro 37.641;
- imposta sostitutiva di euro 54.679 per l'affrancamento temporale della quota di perdita fiscale non recuperata sugli accantonamenti e perdite realizzate sui crediti alla clientela fino al dicembre 2018 (DL 154/2019);
- imposte differite per, netti, euro 4.714.809, tenuto conto degli utilizzi, accantonamenti ai fondi rischi tassati, oltre che a quanto maturato in virtù della normativa speciale Covid.

31. AGGREGATI PRUDENZIALI

TABELLA 31.1: AGGREGATI PRUDENZIALI

	31/12/2022
Patrimonio di Vigilanza	
Patrimonio di Base	33.276.386
Patrimonio Supplementare	21.778.960
Elementi da dedurre	774.913
Patrimonio di Vigilanza	54.280.433
Attività di rischio e coefficienti di vigilanza	
Attività di rischio ponderate	459.953.968
Coefficiente di solvibilità (Pv/Rwa)	11,80%

I dati sopra riportati sono stati determinati rispettando le istruzioni del Regolamento n. 2007-07 e le disposizioni impartite dalla sezione vigilanza della Banca Centrale della Repubblica di San Marino.

Il coefficiente di solvibilità di fine esercizio è pari all'11,80% e dunque conforme al requisito minimo richiesto dall'Autorità di Vigilanza. Tale risultato è stato ottenuto mediante il combinato effetto di:

- Rafforzamento patrimoniale: concorrono, nel dettaglio:
 - L'autofinanziamento: a seguito del risultato positivo d'esercizio di euro 521.403;
 - L'aumento del Capitale Sociale: euro 2.267.258;
 - La rivalutazione degli immobili: euro 6.710.150;
 - Il prestito subordinato emesso nel 2022: limitatamente a euro 2.388.193 per effetto delle regole di computabilità.
- Una più attenta allocazione del Capitale: tenuto conto dell'introduzione di regole più severe in ordine alla ponderazione dell'attivo (es. ponderazione degli immobili da recupero crediti), è stata approvata la dismissione di attività non strategiche e favorita la consapevolezza, a tutti i livelli, sull'attento impiego del capitale.

Non meno rilevante è il contributo al risultato proposto dalla Banca Centrale con l'introduzione di una deroga specifica per l'anno in corso, prorogato a tutto il giugno 2023, in ordine al valore delle minusvalenze latenti da scontare in patrimonio supplementare. Tenuto conto infatti della guerra fra Ucraina e Russia e della conseguente maggiore volatilità dei mercati, nonché dell'aggravio delle minusvalenze implicite del portafoglio immobilizzato, queste sono portate in diminuzione del portafoglio supplementare nel limite del 25% del loro valore, in luogo del 50% previsto dal regime ordinario.

Da ultimo, si rende noto che l'ammontare del patrimonio di vigilanza è congruo oltre che per la copertura dei rischi di credito, anche per la copertura del rischio operativo; il margine patrimoniale disponibile risulta infatti positivo per un totale di euro 1.437.214.

32. GRANDI RISCHI E PARTI CORRELATE

TABELLA 32.1: GRANDI RISCHI

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
Ammontare	110.667.240	130.192.726	-19.525.486	-15,00%
Numero	10	15	-5	-33,33%

La dinamica rilevata dal Patrimonio di Vigilanza ha favorito anche una riduzione del numero dei Grandi Rischi, scesi a n. 10 posizioni.

TABELLA 32.2: RISCHI VERSO PARTI CORRELATE

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni	
			importo	%
Ammontare	8.888.217	9.449.223	-561.006	-5,94%
Numero	8	8	0	

La tabella espone il totale delle posizioni di rischio riferibili alle parti correlate e soggetti ad esse connessi, secondo le disposizioni impartite dalla Vigilanza. In merito si rappresenta che sono rispettati i limiti previsti sia con riferimento all'esposizione individuale, sia con riferimento a quella complessiva.

33. DISTRIBUZIONE TEMPORALE DELLE ATTIVITÀ E DELLE PASSIVITÀ

TABELLA 33.1: DISTRIBUZIONE TEMPORALE DELLE ATTIVITÀ E DELLE PASSIVITÀ

Durate residue al 31/12/2022	Totale	A vista	Fino a 3 mesi	Da oltre 3 mesi a 6 mesi	Da oltre 6 mesi a 1 anno	Da oltre 1 anno a 18 mesi	
						Fisso	Variabile
1. Attivo							
1.1 Titoli del tesoro e altri strumenti finanziari ammissibili al rifinanziamento presso banche centrali	0		0	0	0	0	0
1.2 Crediti verso enti creditizi	80.604.810	46.487.774	6.278.543	0	0	0	964.773
1.3 Crediti verso clientela	389.165.884	34.226.981	32.858.234	10.600.297	12.011.257	586.397	10.610.231
1.4 Obbligazioni e altri strumenti finanziari di debito	151.636.697	0	1.244.615	0	9.569.770	9.149.038	1.961.681
1.5 Operazioni fuori bilancio	29.610.127	5.298.250	1.758.633	12.002.821	2.096.987	282.551	0
2. Passivo							
2.1 Debiti verso enti creditizi	3.521.367	1.296.594	1.260.000	0	0	0	964.773
2.2 Debiti verso clientela	586.130.139	530.990.113	5.672.448	446.283	40.995.464	55.254	416.249
2.3 Debiti rappresentati da strumenti finanziari	226.541.033	85.110	44.770.811	59.764.769	80.690.337	23.360.909	0
2.3.1 obbligazioni	0	0	0	0	0	0	0
2.3.2 certificati di deposito	226.541.033	85.110	44.770.811	59.764.769	80.690.337	23.360.909	0
2.3.3 altri strumenti finanziari	0	0	0	0	0	0	0
2.4 Altre passività: assegni in circolazione	802.841	802.841	0	0	0	0	0
2.5 Passività subordinate	17.781.016	0	0	0	0	0	0
2.6 Operazioni fuori bilancio	29.610.127	5.298.250	1.758.633	12.002.821	2.096.987	282.551	0

Durate residue al 31/12/2022	Da oltre 18 mesi a 2 anni		Da oltre 2 anni a 5 anni		Oltre 5 anni		Scadenza non attribuita
	Fisso	Variabile	Fisso	Variabile	Fisso	Variabile	
1. Attivo							
1.1 Titoli del tesoro e altri strumenti finanziari ammissibili al rifinanziamento presso banche centrali	0	0	0	0	0	0	0
1.2 Crediti verso enti creditizi	0	0	0	0	0	0	26.873.720
1.3 Crediti verso clientela	940.383	10.939.311	2.229.000	62.128.839	12.876.212	102.450.598	96.708.144
1.4 Obbligazioni e altri strumenti finanziari di debito	14.401.378	973.866	75.699.179	4.104.282	20.637.768	10.501.786	3.393.334
1.5 Operazioni fuori bilancio	428.071	0	2.168.115	0	5.574.699	0	0
2. Passivo							
2.1 Debiti verso enti creditizi	0	0	0	0	0	0	0
2.2 Debiti verso clientela	46.898	614.010	359.285	2.621.588	1.609.592	2.302.955	0
2.3 Debiti rappresentati da strumenti finanziari	15.953.457	0	1.915.640	0	0	0	0
2.3.1 obbligazioni	0	0	0	0	0	0	0
2.3.2 certificati di deposito	15.953.457	0	1.915.640	0	0	0	0
2.3.3 altri strumenti finanziari	0	0	0	0	0	0	0
2.4 Altre passività: assegni in circolazione	0	0	0	0	0	0	0
2.5 Passività subordinate	0	0	15.025.000	0	2.756.016	0	0
2.6 Operazioni fuori bilancio	428.071	0	2.168.115	0	5.574.699	0	0

Le scadenze non attribuite sono riferite alle posizioni clientela classificate a sofferenza.

Alla medesima fascia sono prudentemente ricondotti i titoli con emittenti che non hanno rispettato il rimborso a scadenza del capitale.

34. OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE

Non sono presenti operazioni di cartolarizzazione.

36. ULTERIORI INFORMAZIONI SU CARTE DI CREDITO/CARTE DI DEBITO / MONETA ELETTRONICA

TABELLA 36.1: VOLUMI DELLE OPERAZIONI DI PAGAMENTO

Tipologia operatività	31/12/2022				31/12/2021			
	Importo Operazioni	Numero operazioni	Commissioni percepite	Recuperi di spese	Importo Operazioni	Numero operazioni	Commissioni percepite	Recuperi di spese
Carte di credito	0	0	0	0	0	0	0	0
Carte di debito	77.816.355	1.160.397	122.018	31.591	70.927.025	1.005.016	181.797	21.343
Moneta elettronica	599.766	14.157	4.345	199	942.319	17.294	5.470	228
TOTALE	78.416.122	1.174.554	126.363	31.790	71.869.344	1.022.310	187.267	21.571

TABELLA 36.2: UTILIZZI FRAUDOLENTI

Tipologia operatività	31/12/2022				31/12/2021			
	Importo Operazioni	Numero operazioni	Oneri per l'intermediario	Rimborsi assicurati	Importo Operazioni	Numero operazioni	Oneri per l'intermediario	Rimborsi assicurati
Carte di credito	0	0	0	0	0	0	0	0
Carte di debito	12.633	48	0	0	13.006	56	0	0
Moneta elettronica	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	12.633	48	0	0	13.006	56	0	0

TABELLA 36.3: CARTE DI CREDITO REVOCATE PER INSOLVENZA

Tipologia operatività rischio	31/12/2022		31/12/2021	
	Importo	n. carte	Importo	n. carte
a carico dell'intermediario	0	0	0	0
a carico di terzi	0	0	0	0
TOTALE	0	0	0	0

TABELLA 36.4: DATI RELATIVI ALL'ATTIVITÀ DI ACQUIRING

Voce	31/12/2022		31/12/2021	
	Numero	Importo	Numero	Importo
P.O.S.				
Numero di Points of Sale (P.O.S.) convenzionati con l'ente segnalante	524		564	
Numero esercenti convenzionati con l'ente segnalante	421		429	
Operazioni di pagamento presso esercenti convenzionati con l'ente segnalante	846.609	43.054.524	792.787	43.437.955
A.T.M.				
Numero Automatic Teller Machines (A.T.M.) gestiti dall'ente segnalante	8		11	
Operazioni di prelievo presso A.T.M. gestiti dall'ente segnalante	74.521	12.138.790	102.940	16.391.253
Operazioni presso A.T.M. gestiti dall'ente segnalante diverse dalle operazioni di prelievo	993	24.450	1.786	44.990

PARTE E – ALTRE INFORMAZIONI

Nulla da rilevare.

Faetano, 14 aprile 2023

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Francesca Mularoni

In attuazione di quanto previsto dall'art. 83, comma 3, della Legge 23 febbraio 2006 n. 47, come modificato dall'art. 3 (deposito presso la sede) del Decreto Delegato 28 gennaio 2019 n. 19, il sottoscritto legale rappresentante attesta che il presente bilancio, con la nota integrativa e la relazione dell'organo amministrativo, in data odierna, 21 aprile 2023, è stato sottoscritto e depositato presso la sede di Banca di San Marino S.p.A. con diritto dei soci di prenderne visione e di averne copia dagli amministratori. Dalla data odierna decorre pertanto il termine di 20 giorni liberi di cui al citato art. 83 L. 47/2006 (e s.m.i.) preventivo all'approvazione del bilancio da parte dell'assemblea dei soci.



BILANCIO 2022



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

Banca di San Marino S.p.A.

Strada della Croce, 39

Iscritta al n. 2430 del Registro delle Società e

Al n. 49 del registro dei Soggetti Autorizzati

Capitale Sociale € 37.237.103,00 i.v.

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale ha esaminato il progetto di Bilancio chiuso al 31/12/2022 e l'annessa Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione e sulla situazione dell'impresa, che sono stati messi a disposizione del Collegio stesso da parte del Consiglio di Amministrazione, nei termini di legge previsti dall'art. 83 della Legge sulle Società. Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è stato redatto in conformità alle disposizioni contenute nella LISF e alla Legge sulle Società, nonché in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento BCSM n. 2016-02 sulla redazione del Bilancio d'impresa e del Bilancio consolidato dei soggetti autorizzati. La Relazione sulla gestione commenta ed illustra in modo adeguato l'andamento dell'esercizio e fornisce indicazioni sulla evoluzione prospettica della gestione.

Non essendo demandata al Collegio Sindacale la revisione legale del Bilancio, il Collegio ha vigilato sull'impostazione generale del progetto di Bilancio, sulla sua composizione, sulla sua struttura, sulla valutazione delle attività aziendali nonché sulla Relazione sulla Gestione, in conformità delle disposizioni di legge,



1



di quelle delle Autorità di Vigilanza e dei principi contabili internazionali IAS/IFRS, ove applicabili.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 si può sintetizzare nei seguenti dati esposti in migliaia di euro:

Stato Patrimoniale

Attivo

Cassa e disponibilità liquide	€ 17.478
Crediti	€ 387.257
Titoli	€ 204.127
Partecipazioni	€ 6.131
Immob. materiali e immateriali	€ 208.774
Altre voci dell'attivo	€ 114.988
Totale Attivo	€ 938.755

Passivo

Debiti verso terzi	€ 589.652
Debiti verso Titoli	€ 226.541
Passività subordinate	€ 17.781
Fondi a destinazione specifica	€ 2.228
Fondo rischi su crediti	€ 1.550
Altre voci del passivo	€ 53.400
Capitale e riserve	€ 47.082
Utile di esercizio	€ 521
Totale Passivo	€ 938.755

Conti d'ordine

Garanzie rilasciate	€ 12.130
Impegni	€ 17.480
Conto Economico	
Interessi attivi	€ 14.454
Interessi passivi	€ - 3.901
Dividendi e altri proventi	€ 259
Commissioni nette	€ 5.948
Profitti da operazioni finanziarie	€ 2.992
Sbilancio Proventi/Oneri di gestione	€ 474
Spese amministrative	€ - 13.155
Rettifiche negative di valore su immob.	€ - 1.247
Rettifiche di valore sui crediti e altre attività	€ - 11.335
Accantonamento ai fondi rischi	€ - 847
Risultato netto straordinario	€ 2.258
Imposte sul reddito di esercizio	€ 4.621
Utile di esercizio	€ 521
Aggregati prudenziali	
Patrimonio di base	€ 33.276
Patrimonio supplementare	€ 21.779
Elementi da dedurre	€ 775
Patrimonio di Vigilanza	€ 54.280
Attività di rischio ponderate	€ 459.954
Coefficiente di Solvibilità	11,80%





La Relazione sulla Gestione e la Nota Integrativa contengono ulteriori informazioni ritenute utili o prescritte da specifiche disposizioni di legge per una migliore comprensione dei suddetti dati nonché per una rappresentazione più completa degli avvenimenti aziendali.


La presente Relazione dà atto dei risultati dell'attività di vigilanza e controllo svolta dal Collegio Sindacale di Banca di San Marino S.p.A. nell'esercizio conclusosi al 31 Dicembre 2022, in osservanza di quanto disposto dal Titolo II, Capo III, della Legge sulle Società, nonché dall'Art. VII.IX.9 del Regolamento n. 2007-07 emanato dalla Banca Centrale della Repubblica di San Marino.

Per quanto attiene al controllo contabile, Vi ricordiamo che il mandato è stato svolto dalla Società di Revisione indipendente PKF Italia S.p.A. (il cui incarico di revisione a norma degli Artt. 33 e seguenti della Legge 17 Novembre 2005 n. 165 (LISF), è stato conferito dall'Assemblea degli azionisti in data 21/12/2020 per gli esercizi 2020-2022. La Società di Revisione PKF Italia S.p.A. ha espresso il proprio giudizio professionale sul presente Bilancio rilasciando, in data 20 aprile 2023, la propria relazione redatta ai sensi dell'Art. 33 della LISF, dell'art. 68 della Legge sulle Società, nonché dei Regolamenti BCSM n. 2007-07 e n. 2016-02. Fatti salvi alcuni richiami di informativa, a parere della Società di Revisione, il Bilancio predisposto dall'organo amministrativo fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Banca al 31 Dicembre 2022 e del risultato economico per l'esercizio chiuso in tale data, in conformità alle norme sammarinesi che ne disciplinano i criteri di redazione. I responsabili della Società di Revisione, con i quali il Collegio Sindacale ha intrattenuto scambi di informazioni relativamente ai controlli sul



Bilancio ed alle altre verifiche effettuate, non hanno rilevato circostanze, irregolarità o fatti censurabili meritevoli di segnalazione all'Autorità di vigilanza ed allo stesso Collegio Sindacale.

In adempimento del nostro incarico, abbiamo svolto l'attività di vigilanza e controllo facendo riferimento allo statuto sociale, alle norme dettate dalla Legge sulle Società e dalla LISF, nonché alle disposizioni secondarie emanate dalle Autorità di Vigilanza. In particolare nel corso dell'esercizio abbiamo vigilato sull'osservanza della legge, dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione nonché sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Banca. A tal riguardo, abbiamo verificato, in osservanza ai nostri doveri d'ufficio, la concreta attuazione degli adempimenti previsti da disposizioni specifiche emanate da BCSM o dall'Agenzia di Informazione Finanziaria. Tale attività è stata svolta anche mediante indagini dirette e raccolta di dati e informazioni dai Responsabili delle principali funzioni aziendali interessate, nonché dalla Società di Revisione. Abbiamo partecipato alle Assemblee degli Azionisti e, salvo singole e giustificate assenze, a tutte le riunioni del Consiglio di Amministrazione, ottenendo dall'organo amministrativo informazioni sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione, sulle attività problematiche coinvolgenti la Banca, nonché ricevendo informazioni sulle operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale. Abbiamo accertato, tramite la presenza alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, il regolare riferimento sulle operazioni compiute dai soggetti delegati in funzione dei poteri loro attribuiti. Gli esponenti aziendali hanno altresì segnalato, a norma delle

 5  

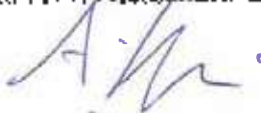
vigenti disposizioni, le posizioni in conflitto di interesse al fine di consentire l'attuazione dei corretti procedimenti decisionali. Abbiamo vigilato affinché le operazioni aziendali fossero deliberate e formalizzate in conformità alla legge ed allo statuto sociale. Abbiamo vigilato altresì sull'adeguatezza del sistema informativo-contabile. Abbiamo valutato la sostanziale adeguatezza legale dell'attività di regolamentazione interna adottata dalla Banca, attestando il costante impegno della stessa al suo aggiornamento con l'evolversi della normativa. Abbiamo constatato, in relazione alla normativa in materia di prevenzione e contrasto del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo, il progressivo recepimento, nella regolamentazione interna della Banca, delle Istruzioni e Circolari emanate tempo per tempo da AIF, nonché l'attività di formazione del personale dipendente. Abbiamo verificato, in quanto organo di vigilanza della società Capogruppo, l'esercizio dell'attività di controllo strategico e gestionale svolto dalla Banca sulle società controllate, richiedendo, ove ritenuto necessario, riferimenti ai Collegi Sindacali delle principali società partecipate. Abbiamo svolto le nostre verifiche sul sistema di controllo interno e gestione dei rischi, svolgendo verifiche mirate, esprimendo pareri e consensi ove richiesti, avvalendoci dell'ausilio dei controlli di Internal Audit; relativamente alle funzioni di controllo di secondo livello, l'interazione ha riguardato: la Funzione di Risk Management; la Funzione di Compliance e la Funzione Antiriciclaggio. Il sistema dei controlli interni, nel suo insieme, è risultato idoneo a garantire il presidio dei rischi ed il rispetto delle regole e delle procedure previste. Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte degli azionisti ex art. 65 della Legge sulle Società. Non sono emerse indicazioni di irregolarità nello

svolgimento della gestione aziendale, né segnalazioni di particolari carenze di natura organizzativa. Non sono emersi fatti significativi tali da richiedere la segnalazione all'Autorità di Vigilanza.

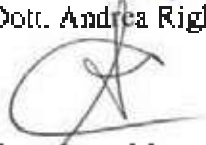
A conclusione delle verifiche effettuate, il Collegio Sindacale può attestare che la relazione sulla gestione è coerente con il Bilancio della Banca al 31/12/2022 ed illustra l'andamento della gestione aziendale, evidenziando l'evoluzione in atto e quella prospettica. Ciò con riferimento sia alle cosiddette informazioni finanziarie, sia alle cosiddette altre informazioni, quali rischi ed incertezze afferenti l'attività della Banca. È stata adeguatamente evidenziata la rilevanza del rischio di credito, del rischio di liquidità e del rischio di mercato. La nota integrativa illustra i criteri di valutazione adottati e fornisce tutte le informazioni necessarie previste dalla normativa vigente, comprese le informazioni sui rischi di credito, di mercato, di liquidità ed operativi. L'analisi del Bilancio chiuso al 31/12/2022, delle segnalazioni di vigilanza nonché delle altre informazioni in possesso hanno fatto emergere una complessiva situazione aziendale in miglioramento sotto i profili della qualità degli attivi, dell'adeguatezza patrimoniale, della redditività nonché della liquidità e dell'organizzazione interna. In particolare si dà atto che è stato fortemente implementato e migliorato il sistema dei controlli interni, ora più che adeguato e affidabile. Il Collegio Sindacale, in considerazione di quanto in precedenza riportato, tenuto conto che non sono emersi rilievi o riserve, esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 ed invita l'Assemblea a deliberare in merito alla destinazione dell'utile d'esercizio conseguito.

Il Collegio Sindacale

Dott. Avv. Alessandro Geri



Dott. Andrea Righetti



Dott. Luca Marcucci





BILANCIO 2022



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE

ai sensi dell'art. 33 della legge n. 165/2005, dell'art.68 della legge n. 47/2006, del Regolamento 2007-07 e del Regolamento 2016-02

Agli azionisti della
Banca di San Marino S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Banca di San Marino S.p.A. (la Società o la Banca) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità al quadro normativo della Repubblica di San Marino ed ai principi di revisione internazionali. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa

Come indicato dagli amministratori nella nota integrativa, la Banca di San Marino S.p.A. al 31 dicembre 2022 ha conseguito un netto miglioramento del coefficiente di solvibilità aziendale, che dal 2018 torna ad attestarsi ad un valore superiore al minimo regolamentare del 11%, registrando un 11.80% contro un dato del 2021 pari al 9.52%.

Tale risultato è frutto delle iniziative poste in essere dal Consiglio durante il proprio mandato e nello specifico sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 fra le quali evidenziamo:

- realizzazione di un utile di esercizio pari a 521 migliaia euro, ottenuto dopo aver contabilizzato accantonamenti a fronte del rischio di credito per circa 11.798 migliaia di euro, ulteriori 1.000 migliaia di euro al fondo rischi su crediti generico e imposte differite nette per 4.715 migliaia riferite a utilizzi, accantonamenti ai fondi rischi tassati, oltre che a quanto maturato in virtù della normativa speciale Covid;
- aumento di capitale sociale pari a 2.267 migliaia di euro approvato dagli azionisti riunitisi in Assemblea il 6 aprile 2022. La sottoscrizione pari a n. 2.267.258 azioni si è conclusa l'8 maggio 2022 nel seguente modo: n. 2.250.000 sottoscritte dal socio di maggioranza Ente Cassa di Faetano e n. 17.258 dagli azionisti di minoranza;
- iscrizione di una riserva pari a euro 6.710 migliaia di euro relativa alla rivalutazione dei beni d'impresa effettuata entro il 31 ottobre 2022 così come disposto dall'Art. 40 della Legge 207/2021. Nell'ambito dell'incarico affidato al punto vi rientrava anche quella di introdurre il più moderno criterio di stima teso a distinguere le componenti fabbricato/terreno, oltre che una valutazione complessiva in ordine alla vita utile residua dei beni;

Ufficio di Bologna - Via Guido Reni 212 | 40125 Bologna | Italy
Tel +39 051 0023118 | Fax +39 051 0023116 | Email pkf_00@pkf.it | www.pkf.it

Società di revisione e organizzazione contabile - Società al Registro Imprese di Legnano (MI) - Ministero Economico e Finanze - Associazioni Assiter
Sede Legale: 7 015 Turin 10 20124 Milano - Tel: 02 49 45 3711 - Fax: 02 49 49 3721 - Capitale Sociale Euro 103.000 - REA Milano 1045319
Cod. F. Scale e P.I. 0453783158 - Registro Imprese n. 22322460462 Milano
PKF Italia SpA è membro dell'Unia di PKF Independent Limited, un gruppo di società regolamentate indipendenti che non assume alcuna responsabilità o addebito per le attività o le operazioni riferite ai bilanci delle società aderenti al network.

- d. sottoscrizione da parte di clientela professionale di un ulteriore prestito subordinato pari a 2,750 migliaia di euro.

Ciò premesso il Consiglio di Amministrazione, evidenzia che diversi sono gli elementi di incertezza che ancora caratterizzano e si presuppone possano influenzare i risultati futuri della Banca. Il permanere delle tensioni geopolitiche, l'eccesso di volatilità che continua a caratterizzare l'andamento dei mercati finanziari e i livelli di inflazione elevati, continuano a rappresentare incognite con impatti difficilmente stimabili sulla profittabilità futura della Banca.

Le scelte prudenziali adottate anche in questo esercizio dalla Banca e la prospettive di crescita attese espresse dal Piano Strategico e dalle operazioni sul capitale, permettono a BSM di affrontare più serenamente i rischi emergenti garantendone la continuità anche in considerazione delle operazioni di sistema di cartolarizzazione dagli NPL e della introduzione della normativa sulla calendar provisioning.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tali aspetti.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per un'adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisca la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità al quadro normativo della Repubblica di San Marino e ai principi di revisione internazionali, individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali, abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o frodature del controllo interno.

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento.
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato tra gli altri aspetti la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari - Giudizio ai sensi dell'art. VIII.1.1, comma 2 lettera a) e b) del Regolamento n. 2016-02 emanato dalla Banca Centrale della Repubblica di San Marino (Il Regolamento)

Gli amministratori della Banca di San Marino S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità al Regolamento.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel Regolamento al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Banca di San Marino S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa al Regolamento, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Banca di San Marino S.p.A. al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità al Regolamento.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. VIII.1.1, comma 2, lettera b) del Regolamento, sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Bologna, 20 aprile 2023

PKF Italia S.p.A.



Gianluca Gatti
Socio

Banca di San Marino S.p.A.

Headquarters in Faetano - Strada della Croce, 39 - Republic of San Marino
Legally recognized on 14/03/2001
Registered in the companies' Register with no. 2430



2022 FINANCIAL STATEMENT

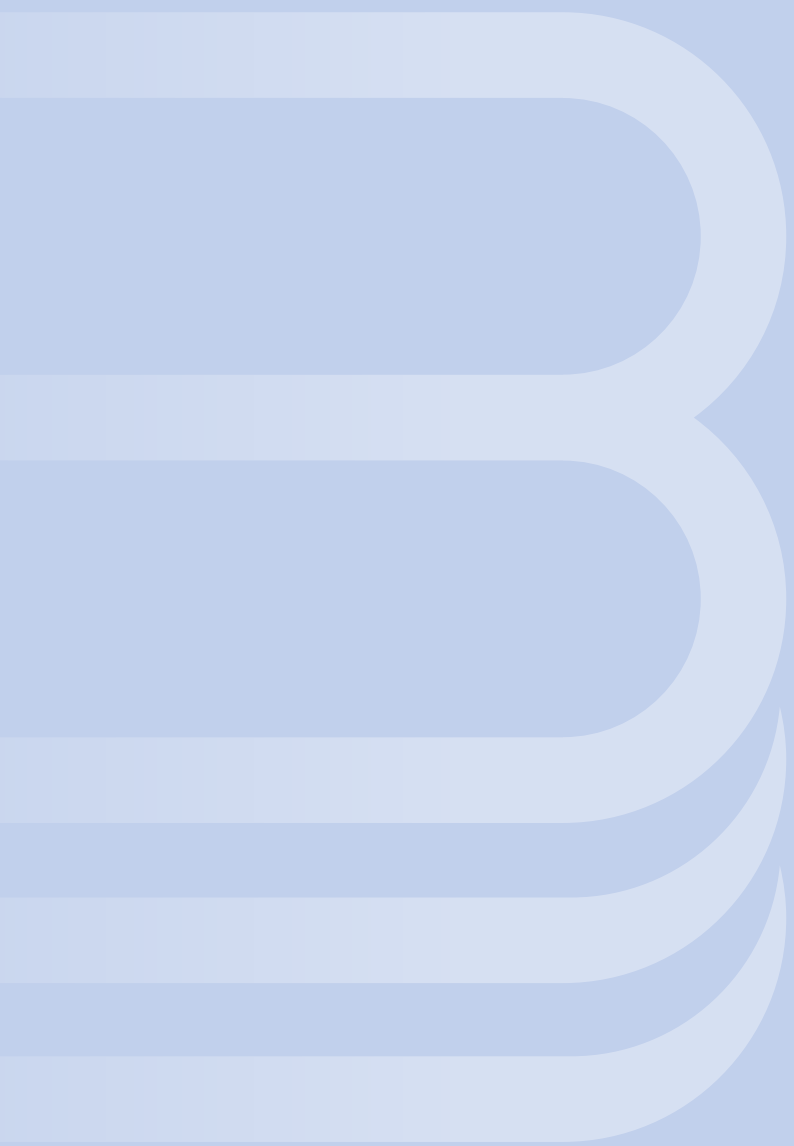


TABLE OF CONTENTS

BRANCHES	179
ADMINISTRATIVE BODIES	181
BOARD OF DIRECTORS' REPORT	183
FINANCIAL STATEMENTS	245
EXPLANATORY NOTES	253
REPORT OF THE BOARD OF STATUTORY AUDITORS	331
AUDITORS' REPORT	341
ALLEGATO AL BILANCIO 2022	347



BRANCHES

HEADQUATERS	ADDRESS	PHONE	FAX	MAIL
FAETANO				
(General Management)	Strada della Croce, 39	0549 873490	0549 873495	faetano@bsm.sm
Contact center		0549 873411	0549 873401	info@bsm.sm
General secretary		0549 873400	0549 873401	segreteria@bsm.sm
CITTÀ	Via G. Giacomini, 128	0549 873510	0549 873515	città@bsm.sm
DOGANA	Via 3 Settembre, 252	0549 873520	0549 873525	dogana@bsm.sm
DOMAGNANO	Via XXV marzo, 4	0549 873530	0549 873535	domagnano@bsm.sm
BORGO MAGGIORE	Via O. Scarito, 68	0549 873550	0549 873555	borgo@bsm.sm
GUALDICCIOLO	Via F. da Montebello, 22	0549 873600	0549 873605	gualdicciolo@bsm.sm
MURATA	Via del Serrone, 67/B	0549 873630	0549 873635	murata@bsm.sm
CAILUNGO	Via Scialoja, 4	0549 873660	0549 873665	cailungo@bsm.sm

ADMINISTRATIVE BODIES

BOARD OF DIRECTORS

31 DECEMBER 2022

Chairman

Francesca Mularoni

Vice Chairman

Alessandra Pesaresi

Board Members

Raffaele Bruni

Jessica Gasperoni

Elisa Zafferani

BOARD OF STATUTORY AUDITORS

31 DECEMBER 2022

Chairman

Alessandro Geri

Members

Luca Marcucci

Andrea Righetti

GENERAL MANAGEMENT

31 DECEMBER 2022

General Manager

Aldo Calvani¹

Deputy General Manager

Sandra Stacchini²

¹ Appointed to replace Dott. Luigi Scola on 7 September 2022

² Appointed as of 6 July 2022



BOARD OF DIRECTORS' REPORT

CHAIRMAN'S GREETING

Dear Shareholders,

we reach the end of the mandate assumed in July 2020, under which the Council was entrusted with the task of strengthening the presence of Banca di San Marino, reaffirming its identity on the anniversary of its hundredth anniversary.

We return the Bank with an increased resilience, strengthened in capital structure and profitability, despite having gone through an exceedingly tumultuous three-year period: from pandemic to financial crises, an inflationary state unprecedented in the last three decades, wars in the old continent, energy and U.S. banking crises reverberating in the European context, all with even two management changes.

Studying the Bank to understand the reasons for the important and persistent losses of the past, segmenting the profit and loss account by seeking marginality recoveries by affecting costs and paying the utmost attention to pricing for revenues; increasing business areas to increase profitability; and reorganizing the Distribution Networks, are actions that have affirmed and consolidated the income balance. The stringent action aimed at cost/income containment was followed by a care of internal and external information flows aimed at ordering processes and procedures necessary for the correct detection of risks, to manage relations with each counterparty proactively.

To the income rebalancing, achieved in the three-year period, measured by the: gross operating margin +350%, cost-income reduced by 655 bps, interest margin/brokerage margin ratio +872 bps y/y, the Bank was able to initiate a significant monitoring of capital allocation, making capital absorption efficient as a result of operational choices. The results affirm the capital balance, - the threshold of regulatory levels is exceeded by exceeding 11.00% - supported by the redefinition of the executive structure in which the management of human and monetary capital, have been elevated to strategic unity.

The capital rebalancing achieved in 2022 was also supported by provisions for credit risk - as well as others necessary to deal with operational risks for sound and prudent management - which in the three-year period exceeded €21 million, resources subtracted from the operating result, but this still enabled the second consecutive closing of the financial statements in profit.

The tension towards maintaining the income balance, confirmed in these first months of the year with a significant growth in net interest income, reveals the capillary work towards businesses and households on both the lending and the funding side, together with the objective of capital adequacy and compliance with the supervisory parameters, ensured in the current period by the capital funds useful to stabilize the 2023 closure, are objectives that will continue in the future to characterize the Bank's continuity due to the historical stock of non-performing loans that unexpectedly emerged in the 2014/2016 two-year period. Extraordinary systemic operations are expected in the coming period such as the contribution to the system vehicle and the transposition of part of the acquis communautaire, circumstances that will require a necessary adjustment of equity and will make significantly challenging the path that awaits the Bank towards "sustainable development" understood as a virtuous relationship between economic balance and financial equilibrium. In other words, without prejudice to the fact that the results under discussion to date anticipate an evident creation of value for the Bank, shareholders' expectations will be able to find full satisfaction when the Bank's capital will have reached a level that can be considered consistent with the risks associated with its overall banking activity, revealing margins of autonomy such as to preserve its stability in the long term

Increasing integration in European markets, including by regulation, has already begun to produce changes in the

structural and organizational configuration of the Bank's internal arrangements, and there is a pressing need to strengthen itself in the face of increased competition in the European market so that wider benefits are generated for savers and investors in terms of the quality and cost of products and services offered.

Today, all of us men and women of this time have an absolute need to change and renew the parameters of the economy so as to imprint in it the dimension of the human. Nonetheless, there is an increase in operational complexity ahead for intermediaries, due to both market developments and regulatory innovations that pander to and guide these developments. There is a need to improve efficiency levels from a strategic business perspective, but it remains crucial that intermediaries respect not only the form but also the "spirit" of the rules. A valuable contribution will be able to come from the guidelines and codes of conduct drawn up by the San Marino Banking Association in strict accordance with the activity of the Supervisory Authorities, which is confirmed to be increasingly oriented toward verifying substantive, as well as formal, compliance with the law and the rules to protect investors.

It is on this value that the reputation and, ultimately, the stability of the Bank are based on which it is necessary to act, as soon as possible, to strengthen that relationship of trust with customers that the recurrence of historical events may have undermined, to be bank of-in for San Marino.

The challenge is becoming increasingly severe in a technologically evolved market that is now highly integrated internationally, which opens up, even for us in San Marino, the strong attempt to succumb to the logic of the algorithm. The financial statement demonstrates how BSM has escaped the temptation to believe that decisions about savings, investments and prospective evaluations, can be the sequential result of instructions or steps that define the operations to be performed on the data to obtain results. Uses, managements, and deposits are growing steadily and the upcoming results will give an account of how BSM has taken a direction more in keeping with real human needs that stems from a real dialogue, person to person, where professionalism and efficiency are married with humanity, empathy, and an attempt to understand the other person in what they really need.

This is a need that is strongly felt by the economic world itself and that Banca di San Marino in its business must include, support and nurture, starting with the young people. Accompanying them in their studies, in the need to acquire skills, in supporting their desires aimed at the achievement of challenging goals is a task that for the socio-economic role Banca di San Marino should not neglect in its multi-year development plan.

The great events of history have broken into the micro-stories of our individual lives, we are in a new age of risks where a renewed and strong demand emerges for prospects for prosperity based on the expectation of the best, just, fair. Hope is not a feeling equal and opposed to despair, hope is true when it is an experience, and there are many experiences that generate the future but Projected Banks are still few:

BSM future for a lifetime.

The Chairman

Francesca Mularoni

THE MACROECONOMIC SCENARIO³

The global struggle with inflation, Russia's military escalation in Ukraine and the resurgence of the COVID - 19 pandemic in China have led to a deceleration of the world economy during 2022, and it is foreseeable that the first two factors will continue to negatively affect its dynamics in the current year.

Global growth, according to International Monetary Fund analysts, has been estimated at 3.4% in 2022 and is expected to decline to 2.9% in 2023 and then increase to 3.1% in the following year, as can be seen from the Table taken from the World Economic Outlook of January 2023, but still remaining below the 2000-2019 historical annual average of 3.8%.

Table 1. Overview of the World Economic Outlook Projections
(Percent change, unless noted otherwise)

	Year over Year						Q4 over Q4 2/		
	Estimate		Projections		Difference from October 2022 WEO Projections 1/		Estimate	Projections	
	2021	2022	2023	2024	2023	2024	2022	2023	2024
World Output	6.2	3.4	2.9	3.1	0.2	-0.1	1.9	3.2	3.0
Advanced Economies	5.4	2.7	1.2	1.4	0.1	-0.2	1.3	1.1	1.6
United States	5.9	2.0	1.4	1.0	0.4	-0.2	0.7	1.0	1.3
Euro Area	5.3	3.5	0.7	1.6	0.2	-0.2	1.9	0.5	2.1
Germany	2.6	1.9	0.1	1.4	0.4	-0.1	1.4	0.0	2.3
France	6.8	2.6	0.7	1.6	0.0	0.0	0.5	0.9	1.8
Italy	6.7	3.9	0.5	0.9	0.8	-0.4	2.1	0.1	1.0
Spain	5.5	5.2	1.1	2.4	-0.1	-0.2	2.1	1.3	2.8
Japan	2.1	1.4	1.8	0.9	0.2	-0.4	1.7	1.0	1.0
United Kingdom	7.6	4.1	-0.5	0.9	-0.9	0.3	0.4	-0.5	1.8
Canada	5.0	3.5	1.5	1.5	0.0	-0.1	2.3	1.2	1.9
Other Advanced Economies 3/	5.3	2.8	2.0	2.4	-0.3	-0.2	1.4	2.1	2.2
Emerging Market and Developing Economies	6.7	3.9	4.0	4.2	0.3	-0.1	2.5	5.0	4.1
Emerging and Developing Asia	7.4	4.3	5.3	5.2	0.4	0.0	3.4	6.2	4.9
China	8.4	3.0	5.2	4.5	0.8	0.0	2.9	5.9	4.1
India 4/	8.7	6.8	6.1	6.8	0.0	0.0	4.3	7.0	7.1
Emerging and Developing Europe	6.9	0.7	1.5	2.6	0.9	0.1	-2.0	3.5	2.8
Russia	4.7	-2.2	0.3	2.1	2.6	0.6	-4.1	1.0	2.0
Latin America and the Caribbean	7.0	3.9	1.8	2.1	0.1	-0.3	2.6	1.9	1.9
Brazil	5.0	3.1	1.2	1.5	0.2	-0.4	2.8	0.8	2.2
Mexico	4.7	3.1	1.7	1.6	0.5	-0.2	3.7	1.1	1.9
Middle East and Central Asia	4.5	5.3	3.2	3.7	-0.4	0.2	...	...	...
Saudi Arabia	3.2	6.7	2.9	3.4	-1.1	0.5	4.6	2.7	3.5
Sub-Saharan Africa	4.7	3.8	3.8	4.1	0.1	0.0	...	...	...
Nigeria	3.6	3.0	3.2	2.9	0.2	0.0	2.6	3.1	2.9
South Africa	4.9	2.6	1.2	1.3	0.1	0.0	3.0	0.5	1.8
Memorandum									
World Growth Based on Market Exchange Rates	6.0	3.1	2.4	2.5	0.3	-0.1	1.7	2.5	2.5
European Union	5.5	3.7	0.7	1.8	0.0	-0.3	1.8	1.2	2.0
ASEAN-5 5/	3.8	5.2	4.3	4.7	-0.2	-0.2	3.7	5.7	4.0
Middle East and North Africa	4.1	5.4	3.2	3.5	-0.4	0.2	...	...	...
Emerging Market and Middle-Income Economies	7.0	3.8	4.0	4.1	0.4	0.0	2.5	5.0	4.1
Low-Income Developing Countries	4.1	4.9	4.9	5.6	0.0	0.1	...	...	...
World Trade Volume (goods and services) 6/	10.4	5.4	2.4	3.4	-0.1	-0.3	...	...	...
Advanced Economies	9.4	6.6	2.3	2.7	0.0	-0.4	...	...	...
Emerging Market and Developing Economies	12.1	3.4	2.6	4.6	-0.3	0.0	...	...	...
Commodity Prices									
Oil 7/	65.8	39.8	-16.2	-7.1	-3.3	-0.9	11.2	-9.8	-5.9
Nonfuel (average based on world commodity import weights)	26.4	7.0	-6.3	-0.4	-0.1	0.3	-2.0	1.4	-0.2
World Consumer Prices 8/	4.7	8.8	6.5	4.3	0.1	0.2	9.2	5.0	3.5
Advanced Economies 9/	3.1	7.3	4.5	2.6	0.2	0.2	7.8	3.1	2.3
Emerging Market and Developing Economies 8/	5.9	9.9	8.1	5.5	0.0	0.2	10.4	6.6	4.5

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during October 26, 2022–November 23, 2022. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = World Economic Outlook.

1/ Difference based on rounded figures for the current and October 2022 WEO forecasts. Countries whose forecasts have been updated relative to October 2022 WEO forecasts account for approximately 90 percent of world GDP measured at purchasing-power parity weights.

2/ For World Output (Emerging Market and Developing Economies), the quarterly estimates and projections account for approximately 90 percent (80 percent) of annual world (emerging market and developing economies) output at purchasing-power parity weights.

3/ Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.

4/ For India, data and projections are presented on a fiscal year basis, with FY 2022/23 (starting in April 2022) shown in the 2022 column. India's growth projections are 5.4 percent in 2023 and 6.8 percent in 2024 based on calendar year.

5/ Indonesia, Malaysia, Philippines, Singapore, Thailand.

6/ Simple average of growth rates for export and import volumes (goods and services).

7/ Simple average of prices of UK Brent, Dubai Fateh and West Texas Intermediate crude oil. The average assumed price of oil in US dollars a barrel, based on futures markets (as of November 29, 2022), is \$61.13 in 2023 and \$75.36 in 2024.

8/ Excludes Venezuela.

9/ The inflation rate for the euro area is 5.7% in 2023 and 3.3% in 2024, that for Japan is 2.8% in 2023 and 2.0% in 2024, and that for the United States is 4.0% in 2023 and 2.2% in 2024.

³ Report on Macroeconomic Scenarios prepared by San Marino Banking Association - March 2023

For advanced economies, growth is expected to decline by one and a half percentage points from 2022 to 2023, from 2.7% to 1.2%, and then rebound to 1.4% in 2024. Specifically:

- in the United States, growth is expected to gradually decline from 2.0% in 2022 to 1.4% in 2023 and 1.0% in 2024, respectively. Compared with the October forecast, there is a 0.4 percentage point uptick in annual growth in 2023, reflecting the carryover effects of resilient domestic demand in 2022, and a 0.2 percentage point downtick in that of the following year, to be attributed to the Federal Reserve's decidedly rapid rate hike;
- in the Eurozone, growth, estimated at 3.5% for 2022, is projected to stand at 0.7% in 2023 and then rise to 1.6% in 2024. The 0.2 percentage point upward revision of the forecast for 2023 from the October projections reflects the effects of the restrictive monetary policy adopted by the ECB, erosion of real incomes, lower wholesale energy prices, as well as the announced fiscal supports to the purchasing power of the disadvantaged.
Significantly, the Spanish economy continues to pull the recovery in the old continent, with estimated growth of 5.2% for 2022, 1.1% and 2.4% for 2023 and 2024, respectively.
More restrained, however, appear to be the growth estimates for Italy, France and Germany, with, respectively, + 3.9%, +2.6% and +1.9% for 2022, + 0.6%, + 0.7% and + 0.1% for 2023 and + 0.9%, +1.6% and +1.4% for 2024;
- in the U.K., growth, estimated at 4.1% for 2022, is expected to shrink by an estimated 0.6% in the following year, marking a further contraction of 0.9 percentage points from the October forecast, due to tighter fiscal and monetary policies, financial conditions and still high retail energy prices;
- in Japan, growth, given at 1.4% in 2022, is expected to rise to 1.8% in 2023, driven by monetary and fiscal support as well as business investment, before falling to 0.9% in the following year as the effects of the stimulus wear off.

Relative to emerging markets and developing economies, forecasts report lower growth in 2023 than in 2022 for about half of the countries observed. On average, growth is expected to increase from 3.9% in 2022 to 4.0% in 2023 and 4.2% in 2024. Specifically:

- in Asia, growth is expected to increase to 5.3% and 5.2% in 2023 and 2024, respectively, after slowing down to 4.3% in the previous year, referable to the contraction of the Chinese economy; a Chinese economy that, for the first time in more than 40 years, grew below the global average of 3% in 2022 and is expected to rebound to 5.2% in 2023, before falling back to 4.5% the following year.
As for India, standing at 6.8% in 2022, it is expected to decline by 0.7 percentage points in the following year, returning in 2024 to the same levels as last year
- in emerging European countries, after 0.7% in 2022, the growth forecast was 1.5% for 2023 and 2.6% for the following year. The aforementioned forecasts were influenced by the lower Russian economic contraction, estimated at -2.2% in 2022, and the expected recovery in the following two years (+0.3% in 2023 and +2.1% in 2024), which is directly related to crude oil exports and trade with countries that have not applied sanctions following the Ukrainian invasion
- in Latin America, growth is expected to decline from 3.9% in 2022, to 1.8% in 2023, and then pick up 0.3% in the following year to 2.1%. The forecasts mirror those of the Brazilian and Mexican economies for which growth is expected to be 3.1% for 2022, 1.2% and 1.7% for 2023, and 1.5 and 1.6% for 2024, respectively
- growth in the Middle East and Central Asia is expected to contract from 5.3% in 2022 to 3.2% in 2023, due to a marked slowdown in Saudi Arabia's economy following oil production cuts. The area's economy is expected to return to growth of 3.7% in 2024, driven by Saudi Arabia's 0.8% leap forward

- in sub-Saharan Africa, growth is expected to remain stable at 3.8% in 2022-2023, rising to 4.1% in 2024.

The small upward revision for 2023 (0.1 percentage points) reflects Nigeria's limited growth due to measures to address insecurity problems in the oil sector.

In South Africa, on the other hand, after rebounding in 2022, projected growth in 2023 was halved (+1.2%), reflecting a decline in external demand, energy shortages and structural constraints.

Having exhausted the overview of the outlook for economic growth, we will turn to the analysis of the variables that have determined its trends.

Unfortunately, the violent escalation of the conflict between Russia and Ukraine has contributed to rising prices for energy products as well as other commodities and grains. In particular, the rush to store methane gas led to reckless price increases, which peaked last August at €350 per MWh. The prices gradually declined in the continuation due to diversification of supply sources and favorable weather conditions, such that in the last days of January the price of natural gas stood at around €55 per MWh. During the same period, the price of oil fluctuated more moderately than that of gas, peaking at \$120 per barrel in June 2022, and then declining to \$90 per barrel last January.

Inflation, which had risen widely since spring 2021 due to demand induced by the economic recovery and bottlenecks in supply chains, intensified with the outbreak of the war in Ukraine on the back of the aforementioned rise in energy product prices, peaking at 9.0 percent in the United States in June and 10.6 percent in the Euro area the following October. After that, consumer price dynamics fell to 6.5% in the United States in December and 8.5% in the Euro area in January.

According to IMF forecasts, headline inflation is expected to fall from 8.8% in 2022 to 6.6% in 2023 and to 4.3% for 2024, while remaining above pre-pandemic levels by about 3.5 percentage points, due to lower fuel and commodity prices, weaker global demand, and tighter monetary policy.

The cooling of price dynamics prompted the Federal Reserve to moderate its strategy of raising interest rates such that, after seven consecutive hikes ranging in amount from 75 to 50 basis points, increases in the first two meetings of the new year were contained in the range of 25 bps.

The Bank of England also continued its program of raising key interest rates, along with the start of its balance sheet reduction program.

Conversely, the Bank of Japan, despite rising inflation and the depreciation of the yen, did not intervene in official rates, which remain in negative territory, and maintained its bond purchase program while widening the tolerance band on the yield rate on 10-year treasury bonds.

As for emerging countries, monetary policies have been mixed due to cyclical conditions. In particular, in Brazil, the Central Bank stopped official rate hikes in September, while in India the fourth increase was decided in December. Conversely, in China, where inflation levels have been more subdued, the Central Bank reduced reserve requirements on deposits to support credit, especially that directed at the struggling real estate sector.

In Europe, the ECB made four increases in official rates, up to 2.5%, during 2022, announcing its intention to continue with the increases, significantly and at a steady pace, in order to support a timely return of inflation to the medium-term target of 2%. It also made the terms for longer-term refinancing operations less advantageous and announced the criteria under which it will normalize securities holdings held by the Eurosystem for monetary policy purposes. Likewise, it announced the reduction, at a measured and predictable pace, of the financial asset purchase program portfolio as well as the reinvestment

of securities maturing under the pandemic emergency program. In the current year, the ECB continued with monetary tightening, opting for two additional rate increases of 50 basis points and reiterating an approach directly dependent on the data and information available at the various Governing Council meetings.

Against this backdrop, the global outlook discounts a balance of downside risks, although in the International Monetary Fund's January assessments adverse risks are more moderate than last October.

In particular, the following continue to weigh on the global outlook, restraining growth and exacerbating inflationary dynamics: the stalemate in the Chinese economy, from which new criticality in supply chains could result; the protracted conflict in Ukraine and its related effects on rising energy and food costs; unsustainable public debt for some economies (especially emerging ones); persistent inflation; the sudden repricing of the financial market; and geopolitical fragmentation.

Conversely, the bullish scenario appears to be supported by a boost in pent-up demand as well as a downward push in inflation, resulting in less monetary tightening.

This has prompted Monetary Fund analysts to call for actions aimed at achieving specific priority objectives viz: sustained reduction of inflation to target levels, containment of the COVID-19 pandemic that has shown resurgence in China, financial stability, debt sustainability, policies to support the vulnerable, strengthening supply side through policies to address structural factors hindering its growth, as well as strengthening international cooperation, especially with regard to combating the pandemic, sustainability of public debts, strengthening global trade, use of safeties in the financial sector, and green transition.

Finally, a focus on sovereign debt whose sustainability, as mentioned above, is one of the main downside risks to global economic growth.

Pandemic emergencies, Russian military escalation in Ukraine, inflation and climate change have taken a heavy toll, even in structural terms, on countries' public finances.

According to a report just released by S&P Global Ratings, sovereign debt will reach \$10.5 trillion in 2023, nearly 40% higher than the pre-pandemic historical average. Experiencing the most significant rise in debt will be the developed countries of Europe and Latin America, due to stagnant growth and fiscal pressures impacted by high energy prices.

Previously, the International Monetary Fund estimated in the Fiscal Monitor (October 2022) that global sovereign debt was 91% of global GDP, up about 7.5 percentage points from pre-pandemic levels.

Prolonged restrictive monetary policies will negatively affect the cost of sovereign debt, especially for advanced ones, which could see their issuance costs double. The cost of sovereign debt in emerging countries is also rising rapidly, due to shorter maturities and dependence on foreign currency, and represents an increasing credit risk.

On the European front, S&P, predicts that the 30 countries under analysis will issue about \$1.75 trillion in gross long-term commercial debt in 2023, a positive balance from the previous year of about \$348 billion, the result of high debt stocks, fiscal deficits, exchange rate effects, inflation and reduced cash reserves. All this coincided with the transition from quantitative easing to quantitative tightening; such that new sovereign issues could only be offered to commercial creditors.

Also according to S&P, the stock of commercial debt of EMEA issuers is expected to reach \$2.9 trillion by the end of 2023, or 36.1% of GDP, with an increase in gross long-term commercial debt attributable to EMEA emerging markets alone of about \$434.9 billion.

INTERNATIONAL FINANCIAL MARKETS⁴

2022 was a particularly bad year for financial markets due to rising inflationary pressures and related restrictive policies adopted by major Central Banks, as well as geopolitical tensions, Russian military escalation in Ukraine, the energy crisis, and the resurgence of the COVID-19 pandemic in China.

Indeed, the year that has just passed is shaping up to be one of the most negative of the third millennium for world stock markets and, as such, second only to 2008, in that it was marked by negative performance in stock markets and even more so in bond markets.

On Wall Street, the Dow Jones index was down about 9%, significantly worse than the performance of the S&P500 and the Nasdaq technology index, which lost 19.4% and 33.1%, respectively.

In Italy, the Milan stock exchange lost more than 12% over the year, and in particular, the FTSEMIB index recorded a negative change of more than 13 percentage points, falling from 27,347 points at the beginning of the year to 23,707 points at the close on Friday, 30 December.

The Paris and Frankfurt stock exchanges also closed lower, marking a 9.5% drop for the CAC40 and a 12.35% drop for the DAX, respectively; smaller declines for the Madrid stock exchange, which gave up 5 percentage points.

Bucking the trend was the London Stock Exchange, which turned out to be the only one on the old continent to close in the positive with the Ftse100 index up 0.9%.

However, the bill for the European stock exchanges could have been even heavier if, in the last months of the year, the inflationary spiral had not been slowed down by the sharp drop in gas prices; in fact, in October the European indexes were about 25% down on the end of 2021.

Lastly, note the 40% drop recorded by the Moscow Stock Exchange, even though gas prices have supported the cost of energy for a long part of the year.

As mentioned above, the bond segment also suffered significant losses, well over 10%, in all subsectors, including those with lower volatility.

Also worth noting is a retreat of about 14% for government bonds as a result of rising government bond yields. The restrictive monetary policies implemented by the major central banks and high levels of inflation, in fact, have pushed up government bond yields so much that the 10-year U.S. bond, at the end of 2022, has crossed the 4% threshold, with a year-on-year increase of more than two percentage points. Similarly, the German 10-year left the negative sphere at the end of 2021 (-0.18%), marking a +2.56%. More significant was the increase in yield recorded by the 10-year BTP, which rose from 1.17% to 4.70%, due to the increase in the BTP-Bund spread; likewise, the prices of commodities and related financial assets experienced significant rises following the start of hostilities; in particular, natural gas, oil, agricultural products and metals experienced the greatest increases, with prices in many cases reaching their highest peaks in the past 10 years or even exceeding their all-time highs. In the second half of 2022, however, these same markets began a downward trend, although they remained at historically high values.

Conversely - with the outbreak of war in Ukraine, the intensification of inflation-related problems and the general rise in commodity prices - the gold price trend fluctuated during the course of the year, influenced by interest rate trends and the appreciation of the dollar, only to recover in late December, when it stood at 54.65 Euro/Gr.

⁴ Report on Macroeconomic Scenarios prepared by San Marino Banking Association - March 2023

Indeed, the price of the U.S. currency has been pushed to new relative highs by recession risk and rising interest rates.

Dollar pressure had negative effects, both on the currencies of emerging markets and those of major economies. In particular, the euro/dollar exchange rate fell from 1.1386 at the end of 2021 to 1.0711 at the end of 2022, after also going below parity (0.97) in the early part of the second half of the year. Similarly, the dollar exchange rate with the Japanese yen and the British pound.

For cryptocurrencies, 2022 was also a bad year and in sharp contrast to the performance recorded by digital assets in the previous year, when the capitalization of the cryptocurrency ecosystem hit its highs with a total value of more than \$2.8 trillion. One year later, the scenario appears to have changed profoundly, as tokens have lost about \$1.3 trillion in market cap to bitcoin, which has lost 65% of its value.

FOCUS ON THE ITALIAN ECONOMY⁵

The Italian economy in 2022 continued its growth phase, despite the tensions originated as a result of the conflict in Ukraine. Overall, based on quarterly accounts, GDP increased by 3.9%, outperforming the Eurozone, the United States and China.

Private consumption grew by about 2.5% in the first nine months of the year, favoring the service sector, fueled by household savings. Conversely, consumption fell back under the pressure of rising inflation in the autumn months, marking -1.5%, and then stabilized towards the end of the year.

Capital accumulation strengthened, reflecting the positive performance of the plant and machinery and construction component, although the year-over-year investment trend slowed significantly from 3.8% in January-March to 0.8% in the summer months.

The weakening of the credit market characterized the last months of 2022 as a result, both of fears related to the economic contraction and the deterioration of financing conditions related to the ECB's restrictive monetary policies and reduced liquidity; liquidity which was affected by the ending of quantitative easing. According to the available data, the average interest rate on bank loans increased for businesses to 2.9% in November, staying just below that of households. During the same period, demand for credit from businesses contracted by 4.8% while that of households shows a decrease, both on the real estate component and consumer credit, in the range of 2.8%.

Export dynamics remain favorable (+10%), despite the lull in the summer period, and higher than those of the main European partners (Germany +3.1% and France +7.8%). Imports also increased significantly, standing at +13.8% in the third quarter, with the balance, as of November 2022, in the negative 16.3 billion, mainly due to the dynamics of energy goods prices.

The Italian economy, after showing encouraging signs of growth in the middle quarters, contracted in the fall months, attributable to the dynamics of manufacturing. Bucking the trend was the construction sector as well as the services sector, which benefited from the recovery in tourist flows.

The positive evolution of the labor market continues, employment levels are increasing, with a significant acceleration in permanent employment, benefiting both gender classes, as well as the young fraction

⁵ Report on Macroeconomic Scenarios prepared by San Marino Banking Association - March 2023

and that of the over-50s. Overall employment increased by 2.4%, returning above pre-pandemic levels for all components except the self-employed.

Wage subsidies also declined significantly, contracting by about 20% from the previous year, although their levels are still higher than pre-pandemic levels.

Wage growth was moderate (+1.1%) and largely attributable to the renewal of the contract for public administration employees, only partially incorporating the significant increase in consumer goods.

Inflation grew considerably, settling at the highest level since the 1980s, driven by price increases in energy goods, which have shown signs of normalization in recent months, causing inflationary dynamics to partially fall back with regard to the underlying component. Specifically, the trend growth of the national consumer price index in December 2022 stood at 11.6%, compared with an annual average of 8.1%.

The outlook for the Italian economy appears uncertain due to the volatility of commodity markets, affected by the conflict in Ukraine and the dynamics of international trade, despite the decrease in inflationary levels. Overall, the Parliamentary Budget Office estimates GDP growth of about half a percentage point for 2023, in line with IMF forecasts, which is expected to strengthen in the following year to about 1.5% (up 0.6 points from the IMF's October forecast later seen down 0.4 points in the January 2023 WEO).

FOCUS ON THE SAMMARINESE ECONOMY⁶

Over the past two years, the San Marino economy has shown remarkable resilience, as attested to by International Bodies.

In particular, strong foreign demand, robust manufacturing output and high tourist arrivals have contributed to the consolidation of economic activity, despite the shock resulting from unprecedented increases in energy and food prices, increases both related to geopolitical tensions that resulted in Russia's military escalation in Ukraine.

In fact, estimates prepared by the International Monetary Fund as part of the Article IV Consultation last November show Gross Domestic Product growing by 8.3% in 2021 and 3.5% in 2022, a figure, the latter, revised upward at last March's Staff Visit, when growth for 2022 was estimated at over 4% and it was acknowledged that pre-pandemic levels of both economic activity and employment had been exceeded.

This was made possible by the limited implications of the energy crisis resulting from bargain-priced import agreements and a limited transfer of higher energy costs to households and businesses.

However, as a result of increased uncertainty, high energy prices and a weakening global environment, IMF analysts expect a slowdown in economic activity by 2023. Likewise, lingering geopolitical tensions, rising prices and volatility in financial markets are also leading them to tilt the outlook downward.

In the opinion of IMF experts, it becomes crucial to build up reserves, both budgetary and financial, and to complete the fiscal and structural reform program; especially since the high public debt and the rollover of Eurobonds in 2024 require ambitious fiscal consolidation to ensure their sustainability and reduce their risks, despite the good performance of fiscal policy in 2022⁷.

Hence the IMF's call for the development of a comprehensive debt management strategy that addresses debt sustainability and allows for the implementation of a domestic debt market in the medium term, as well as to opportunistically exploit any market window that may open in the current year for the renewal of the Eurobond.

In the meantime, the conclusions of Fitch, which, in its latest commentary to the rating action last February, noted an improvement in the trajectory of public debt, which was given at 82.1% of GDP at the end of 2021, appear encouraging, expecting it to fall below 70% by the end of 2024.

In an effort to render a snapshot of the San Marino economy, the main indicators are briefly reviewed.

The number of enterprises operating in the territory shows a positive balance of 92, from 4,957 in 2021 to 5,049 in 2022, as well as the number of private sector employees, which stands at 17,408 in 2022, an increase of 830 over 2021. Public sector employees also increase by 17 to 3,683 workers. The balance of frontier workers also increases, rising from 6,659 in 2021 to 6,920 in 2022. Conversely, the number of self-employed workers, at 1,591, is down 34 from 2021.

⁶ Report on Macroeconomic Scenarios prepared by San Marino Banking Association - March 2023

⁷ The primary deficit, net of bank support, is certified by the IMF as improving by 2.3 GDP points and approaching balance between 2021 and 2022.

The total number of unemployed went from 1,072 in 2021 to 854 in 2022, confirming the positive trend seen in recent years, with an unemployment rate of 5.14%, compared with 7.8% in neighboring Italy and 6.6% in the eurozone⁸.

As far as social safety nets are concerned, available data show a significant decrease in access to the Cassa Integrazione Guadagni (CIG) and Indennità Economica Speciale (IES) compared to the end of 2021, continuing the trend recorded in the previous two years. In particular:

- as of December 2022, 672 companies had resorted to CIG, mainly for causes related to temporary market situations, for a total of 284,695 hours applied for and a number of workers involved of 7,967; at the end of 2021, there were 2,151 companies that had resorted to CIG, for a total of 765,990 hours applied for and 15,325 workers involved;
- as of December 2022, there were 2,093 cases of workers affected by workforce reduction processes or cessation of business activity placed in mobility status who benefited from IES, compared with 3,340 recorded at the end of 2021, for a total amount disbursed of about €1.7 million.

Regarding inflation, the San Marino price index has shown an upward trend over the past 12 months, driven by the food and beverage category, settling at +5.7% given the latter below the euro zone average of 7.4%, due to lower increases in energy and more moderate wage growth and which Fitch analysts expect to gradually contract to 3.0% in 2024.

⁸ Thus ISTAT, Employment and Unemployment - December 2022 and Eurostat, Euroindicators.

THE SAN MARINO FINANCIAL SYSTEM⁹

The financial sector of San Marino as of 31 December 2022 was composed of 10 entities authorised under the laws of San Marino; in particular: 4 banks, 3 management companies, 1 insurance companies, 1 finance company and 1 payment institution.

The figure, compared to the previous year, shows a decrease of one unit due to the revocation of the authorization to carry out reserved activities and the simultaneous compulsory liquidation of an insurance company.

In addition, as a result of the completion of the administrative procedure, CBSM, at the end of the first half of 2022, authorized a foreign financial company based in the United Kingdom to provide payment services in the territory under the provision of services without establishment, thus bringing the number of foreign entities authorized to operate in San Marino to 2.

Regarding the performance of the sector, aggregate data compiled by the Association¹⁰ confirm a newfound confidence of depositors in the San Marino banking system, which, during 2022, sees the positive trend recorded by total deposits as well as its components consolidated.

Specifically, total funding as of 31 December 2022 amounted to €5,767 million, registering a year-on-year increase of 4.56%, or 252 million.

As for direct deposits, the year-on-year increase was 1.52%, or €55 million, while, with regard to indirect deposits, there was a positive balance of €198 million, which in percentage terms translates into +10.41%.

Unchanged were the dynamics of loans, which, again in 2022, recorded a negative trend. In fact, based on the performance data compiled by the Association, as of 31 December 2022, gross loans to customers (including leasing) stood at €1,976 million, down 9.15% compared to the same period in 2021, while the ratio of gross loans to savings deposits decreased from 60.19% in 2021 to 53.96% in 2022.

To better understand the dynamics recorded in the San Marino financial system over the past two years, two graphs are shown below in which the trends are described:

- of total deposits and its components of direct deposits and indirect deposits (Figure 1), and
- Of uses (Figure 2),

as derived on the basis of monthly reports from Associates.

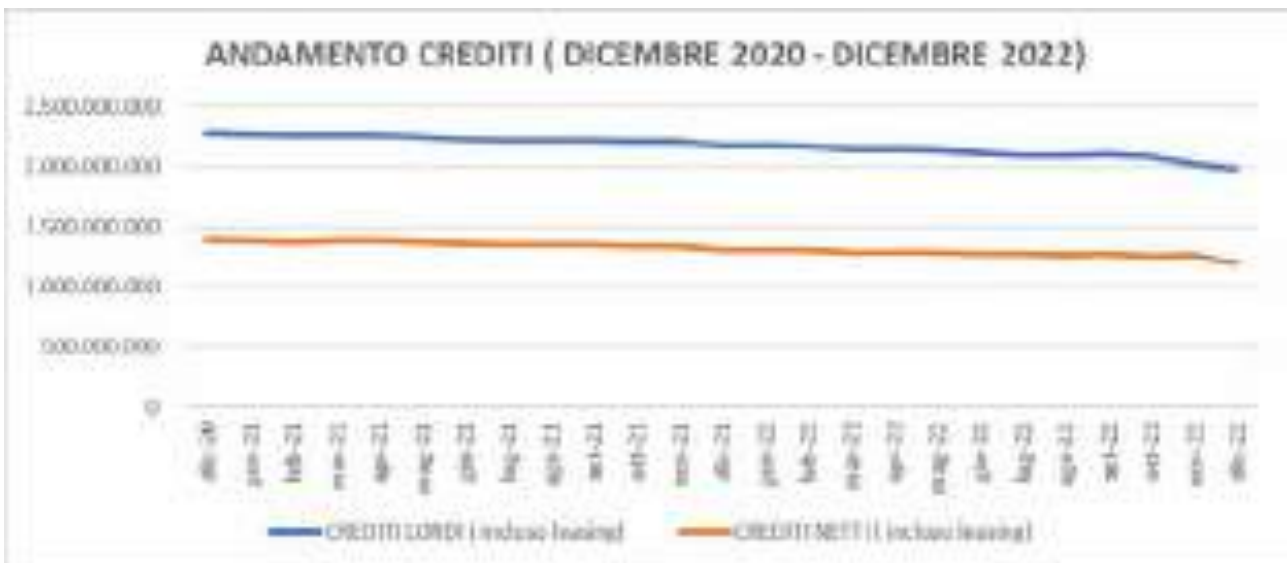
⁹ Report on Macroeconomic Scenarios prepared by San Marino Banking Association - March 2022

¹⁰ Data source: monthly reporting produced by Member Banks on the data of deposits and loans extrapolated from the reporting "SC Accounting Situation (Circular 2017/04)" submitted by them to the CBSM the historical series is implemented from the survey as of 31/12/2020.

Figure 1 - Total, direct and indirect deposits.



Figure 2 - Employment



On the Non-Performing Loans (NPLs) front, statistics compiled by the Central Bank with regard to the third quarter of 2022¹¹ report gross doubtful loans totaling €1,224 million, of which €503 million are non-performing loans, with a coverage ratio of 66.6% on doubtful loans.

Although NPLs continue to represent a highly critical element, due to their impact on general system data and on the San Marino economy, a gradual improvement in the indices can be observed, probably also attributable to the effects of the regulatory innovations adopted with Law No. 154 of 27 August 2021, “Provisions on procedure and civil law”.

¹¹ Quarterly Information Bulletin of the Central Bank of the Republic of San Marino - Third Quarter 2022 available at the following Link. <https://www.bcs.m.sm/site/home/pubblicazioni-e-statistiche/bollettino-informativo-trimestrale.html>

In fact, compared to the same period in 2021, the total amount of doubtful and non-performing loans were reduced by 123 million and 56 million, respectively, while the coverage ratio on doubtful loans was increased 2.6 percentage points.

However, a significant step in resolving the critical issues pertaining to NPLs is expected by the first half of this year, when the closure of the system securitization under Law 157/2021 is expected. Indeed:

- the regulatory framework regarding the NPL securitization project was completed with the issue, by the CBSM, of the “Regulation on securitization transactions and related servicers” and the “Circular on the prudential regime of system securitization” and
- executed functional activities to establish the system servicer,

the banks, in accordance with the provisions of the aforementioned Law 157/2021, formalized to the Congress of State the shortlist of candidates from which the system arranger was identified to which was, subsequently, given the task of “setting up” the first (multi-originator) San Marino securitization transaction.

As for net equity (including the provision for general banking risks), the aggregate figure as of 30 September 2022, which can be inferred from the CBSM Information Bulletin III quarter, stood at €281 million, compared to 248 recorded in the same period of 2021, with a positive balance of 33 million attributable in part to the newfound profitability of San Marino banks.

PRIMARY LEGISLATION

The following primary regulatory acts impacting the San Marino banking and financial sector were enacted in 2022:

- Delegated Decree No. 8 of 24 January 2022 - *Ratification of Delegated Decree No. 211 of 24 December 2021 - Provisions on financial matters in transposition of Regulations (EU) No. 648/2012, 909/2014, 2015/2365 and 2016/1011*
- Delegated Decree No. 19 of 17 February 2022 - *Transformation of the Pension Funds Segregation Public Vehicle Company S.p.A. into a Purpose Trust* and related ratification measure (Delegated Decree No. 51 of 23 March 2022)
- Delegated Decree No. 22 of 23 February 2022 - *Transitional provisions for the presentation of financial statements of economic operators*
- Decree Law No. 27 of 4 March 2022 - *Useful actions to ensure international peace and security and extraordinary and temporary introduction of the provisional residence permit for Ukraine emergency*
- Delegated Decree No. 29 of 7 March 2022 - *Ratification of Delegated Decree No. 196 of 7 December 2021 - New Provisions on the Declaration of Assets, Financial Assets and Company Shares Held Abroad - Amendments to Delegated Decree No. 199 of 13 November 2020*
- Decree Law No. 35 of 15 March 2022 - *Restrictive measures implementing Decision 2014/145/CFSP of the Council of the European Union as amended and Council Regulation (EU) No. 269/2014 of 17 March 2014* and related ratification measure (Decree - Law No. 67 of 28 April 2022)
- Council Decree No. 42 of 23 March 2022 - *Accession to International Labor Organization Convention No. 190 - Convention on the Elimination of Violence and Harassment in Employment*
- Decree Law No. 58 of 6 April 2022 - *Amendment of Decree Law No. 56 of 29 March 2020, as amended, and provisions for the use of teleconferencing/videoconferencing in meetings* and related ratification measure (Decree Law No. 70 of 28 April 2022)
- Decree Law No. 59 of 7 April 2022 - *Trade restrictive measures implementing Decision (EU) 2014/512/CFSP of the Council of the European Union as amended and Council Regulation (EU) No. 833/2014 of 31 July 2014 as amended*
- Decree Law No. 60 of 8 April 2022 - *Financial restrictive measures implementing Decision (EU) 2014/512/CFSP of the Council of the European Union, as amended, and Council Regulation (EU) No. 833/2014 of 31 July 2014, as amended*, and related ratification measure (Decree Law No. 68 of 28 April 2022)
- Delegated Decree No. 61 of 11 April 2022 - *Issuance of Public Debt Securities - Republic of San Marino, fixed rate 0.80%, 2 June 2023*
- Delegated Decree No. 63 of 13 April 2022 - *Management of periodic benefits provided by FONDISS* and related ratification measure (Delegated Decree No. 90 of 21 June 2022)
- Delegated Decree No. 79 of 18 May 2022 - *Interventions for employment, training and active labor policies* and related ratification measure (Delegated Decree No. 105 of 15 July 2022)
- Law No. 80 of 24 May 2022 - *Regulations to facilitate and simplify the start-up of economic activities*
- Decree Law No. 89 of 7 June 2022 - *Extraordinary provisions for the payment of pension benefits following the application of restrictive measures to counter activities that threaten international peace and security* and related ratification measure (Decree Law No. 93 of 21 June 2022)
- Law No. 94 of 24 June 2022 - *Changes to the Budget of the State and Public Bodies for the 2022 financial year and amendments to Law No. 207 of 22 December 2021*
- Delegated Decree No. 100 of 6 July 2022 - *Statute of the Institute for the Management and Recovery of Credits - I.G.R.C. S.p.A.*
- Delegated Decree No. 112 of 4 August 2022 - *Implementation rules for the "San Marino Card" project* and related ratification measure (Delegated Decree No. 130 of 15 September 2022)

- Delegated Decree No. 113 of 8 August 2022 - *Renewal of mortgage registrations* (subsequently repealed by Delegated Decree No. 133 of 16 September 2022)
- Delegated Decree No. 115 of 22 August 2022 - *Amendments to Law No. 47 of 23 February 2006 - Law on Companies, as amended*
- Law No. 129 of 14 September 2022 - *Interventions to support the family*
- Delegated Decree No. 133 of 16 September 2022 - *Renewal of mortgage registrations* and related ratification measure (Delegated Decree No. 143 of 21 October 2022)
- Delegated Decree No. 141 of October 5, 2022 - *Cross-border cash transfer*.
- Law No. 148 of 25 October 2022 - *II Change to the Budget of the State and the Entities of the Enlarged Public Sector for the 2022 Financial Year, amendments to Law No. 207 of 22 December 2021 and subsequent amendments*
- Delegated Decree No. 152 of 15 November 2022 - *Provisions on how to access, maintain and consult the Registry of Companies referred to in Law No. 47 of 23 February 2006 - Law on Companies, as amended*
- Law No. 157 of 29 November 2022 - *Reform of the Social Security System*
- Delegated Decree No. 159 of 2 December 2022 - *Regulation of migration flows for employment and extraordinary needs for the year 2023*
- Delegated Decree No. 161 of 5 December 2022 - *Issuance of Public Debt Securities - Republic of San Marino, fixed rate 1.50%, 31 December 2037* and related ratification measure (Delegated Decree No. 168 of 16 December 2022)
- Delegated Decree No. 162 of 5 December 2022 - *Issuance of Public Debt Securities - Republic of San Marino, fixed rate 1.75%, 31 December 2042* and related ratification measure (Delegated Decree No. 169 of 16 December 2022)
- Law No. 164 of 9 December 2022 - *Reform of employment-related regulations*.
- Delegated Decree No. 166 of 14 December 2022 - *Definition of the Maximum Spread and Nominal Interest Rate to be applied until 30 September 2023 to loans assisted by the state subsidy under Law No. 44 of 31 March 2015, as amended*
- Law No. 170 of 20 December 2022 - *General Accounting of the State and Public Entities for the 2021 Financial Year*
- Law No. 171 of 23 December 2022 - *State and Public Entity Budgets for 2023 Financial Year and 2023/2025 Multi-year Budgets*

In addition, as part of the interventions related to the emergency from COVID-19, the following additional measures are highlighted, bearing support measures in favor of San Marino families and businesses:

- Delegated Decree No. 4 of 17 January 2022 - *Support intervention in favor of Travel and Tourism Agencies and Tour Operators following the health emergency from COVID-19*
- Delegated Decree No. 28 of 4 March 2022 - *Interventions to support economic operators and families following the health emergency from COVID-19* and related ratification measure (Delegated Decree No. 52 of 23 March 2022)
- Decree Law No. 54 of 29 March 2022 - *Extension of extraordinary interventions in the economic sphere to support the economic emergency caused by COVID-19*

Finally, also as part of the interventions related to the emergency from COVID-19, the following additional measures are recalled, in compliance with which the corporate organization has been oriented:

- Decree Law No. 3 of 14 January 2022 - *Strengthening provisions to counter the spread of COVID-19 infection* and related ratification measure (Decree Law No. 6 of 21 January 2022)
- Decree Law No. 5 of 21 January 2022 - *Ratification Decree Law No. 215 of 31/12/2021 - General and administrative provisions related to the COVID-19 epidemic*

- Decree Law No. 20 of 18 February 2022 - *Relaxation of provisions to counter the spread of COVID-19 infection and related ratification measure* (Decree Law No. 36 of 17 March 2022)
- Decree Law No. 55 of 29 March 2022 - *Termination of the state of emergency from COVID-19 and general provisions related to the current pandemic status from COVID-19 and related ratification measure* (Decree Law No. 72 of 28 April 2022)
- Decree Law No. 111 of 1 August 2022 - *Urgent and temporary amendments to the general provisions related to the current Pandemic State by COVID-19 and related ratification measure* (Decree Law No. 124 of 31 August 2022)
- Decree Law No. 137 of 29 September 2022 - *Amendments to the general provisions related to the current Pandemic State by COVID-19*

CBSM SECONDARY LEGISLATION

During 2022, the Central Bank of the Republic of San Marino adopted the following secondary measures:

- Regulation 2022-01 - *Miscellany of targeted interventions for revision to existing supervisory regulations*
- Regulation 2022-02 - *Regulation on the Extraordinary Financial Fraud Protection Fund*
- Regulation 2022-03 - *Regulation updating the rules of transparency to investors in mutual funds*
- Regulation 2022-04 - *Regulation on securitization transactions and related servicers*
- Circular 2022-01 - *Circular on the prudential regime of system securitization.*

FIA BACKGROUND DOCUMENTS

During 2022, the Financial Intelligence Agency did not take specific measures regarding the “Financial Subjects Series.” During the same period, as part of the path for the transposition within the San Marino legal system of the Fifth Anti-Money Laundering Directive (EU Directive 2018/843), a discussion with the private sector - in particular with ABS, member banks and Professional Associations - was promoted by FIA, functional to the revision of the AML/CFT regulatory package.

COMPANY MANAGEMENT

The year 2022 incontrovertibly marks the stabilization of results: economic, capital and management.

The Bank due to the combined effect of management policies, cost containment and lending development, strengthens the territorial presence proving to produce sufficient income to ensure business continuity. In the current year, the income balance together with good financial management, which have supported the needs generated by current operations, have enabled the Bank to make investments - including financial investments - that are durable; in essence, its own resources are adequate to ensure the company's activity and development, thus business continuity. The return to the regulatory levels of the solvency ratio statistically attests to the Bank's solvency, that is, its ability to meet its debts with customers and in general with its numerous counterparties.

The governance, comes to the end of its term of office having concretized the shareholders' wish: "to give a turning point", in carrying out a close monitoring activity that involved defining: i) the objectives the profit and loss account, ii) the strategic paths to achieve them iii) the roles and responsibilities of the executive structure; ensuring compliance with the rules and regulations and making the necessary changes to management policies useful to avoid internal conflicts. During the year, the Board, also provided for the definition of the Bank's Management, appointing Dr. Aldo Calvani to the management, who is competent to work on various levels at the same time and suitable to represent the face of the company not only to the public but also to stakeholders.

These are the management numbers that incontrovertibly measure the Bank's performance and development directions, and that allow - through the illustration of the key performance indicators - to analyze the results of the company's activity and situation, taking into account the complexity that characterizes the local and international markets, given the extraordinary liveliness of the regulatory evolution impacting the banking system.

The good performance recorded has led to further improvement in the company's technical balances. The degree of capitalization remained high with an overall solvency ratio above 11% and that for credit alone, well close to 12%. On the profitability front, the Bank has shown a brilliant evolution, confirming a positive ROA, favored, among other things, by an excellent contribution from finance despite the negative dynamics suffered by the financial segments of the main players in the sector. The positive net interest and other banking income supports, among other things, the strong recovery in competitiveness and business efficiency that occurred during the year, summarized by the stability of the cost income ratio (around 72%) despite fluctuations in personnel costs related to terminations of management profiles and staff reinforcements. The improvement in credit quality continues: the total amount of doubtful loans falls, the coverage ratio on substandard loans improves, and the net NPL ratio decreases. The credit decay rate is positively affected by the structured safeguards and compared to what was recorded in 2021 is reduced by about 50%.

The Bank's activities strongly oriented towards the provision of credit through traditional forms, such as mortgages and loans of a commercial nature, in order to better meet the financial needs of customers. In this context, total loans disbursed to customers are evidently on the rise compared to the previous year, confirming the Bank's role as a reference point maintained in the area.

Direct deposits are also made up of traditional offerings such as deposit accounts, repurchase agreements, current accounts, savings deposits and bonds, while indirect deposits and asset management are mainly based on the offering of products and services designed to ensure profitability while minimizing risk. The results achieved see the consolidation of the total, although a higher variability in the stock of deposits referable to institutional customers should be noted.

The traditional face of Banca di San Marino has not prevented it from following financial and technological evolution and innovation through products, tools and advisory services consistent with the needs of an advanced economy.

Activating - as in the past - in establishing strategic commercial agreements for virtual custody, pending regulatory completion.

In the Bank's Strategic Plan, the Board of Directors envisioned, among other activities, the following actions:

- more personalized distribution model for specific customer segments, with the aim of fostering and incentivizing a direct relationship with customers, the true distinguishing asset of land bank, by offering more advanced products to increasingly sophisticated protection needs;
- consolidation of investments in technology aimed at offering a progressively more efficient service to customers, also in the field of digital security. The investment in the information system and ancillary systems fits into this context, for better support for all the bank's activities as well as customers;
- Resource allocation: this includes finding the balance between investment and capital absorption determined by risk measurement. Improved resource allocation will provide room for new activities/business areas, such as, for example, the insurance segment;
- high attention to risk management, with the aim of ensuring increasing security and solidity for Members and depositing customers, given by adequate levels of primary capitalization and risk oversight. Professionals specifically trained in the area of risk management and more proper risk/return correlation have been sought;
- sustainability, with the aim of further preserving and enhancing the Bank's action in the territory, consistent with the principles of mutualistic cooperation that characterize its 100-year legacy. The commitment to the territory has, at present, found concrete implementation through a series of in-depth meetings on macroeconomic and financial issues (BSM Academy). Although within economic limits to direct support of initiatives in favor of nonprofit entities and associations, the Bank has placed particular importance and support on educational opportunities on issues important to the economic sectors that characterize the Republic.

The Board has adopted a rolling logic in the strategic planning process, according to which a review of the Plan should be carried out on a four-monthly basis, given the recent restoration of profitability/equity parameters, taking into account the constantly and rapidly changing market and regulatory environments and the implications arising from the macroeconomic scenarios, which are strongly affected by dramatic events and/or shocks.

The economic-financial and capital projections define a development that sees the Bank's ability to achieve revenues, and, consequently, to strengthen its reserves, strengthened, given the multiple uncertainties that still characterize the current macroeconomic scenario and without counting the need for further interventions on the company's capital related to the revision of the current regulations. All this while maintaining tight recovery activity, which continued during the year with careful monitoring of the quality of the loan portfolio and in the management and reduction of impaired assets, but which does not exhaust the need to strengthen capital as already provided for in the Business Plan in about €6.5 million.

Finally, the action of rigorous operational management was combined with selective professional training activities to structure control functions suitable to accompany the Bank in the complicated context that will see it participate in systemic operations of international significance. The hope on the end of this period lies in the completion of the initiated internal path in the area of soundness - conferred by the system of internal controls - and professionalization - where the deontology of the banker can be a distinctive element of BSM. The Bank's adoption of a Group Code of Ethics, may represent the formalization of the commitment to translate the century-old principles and values into concrete and consistent behavior, including in the

awareness that consideration of social and environmental concerns contributes to minimizing exposure to banking's own risks and non-financial risks, as well as enhancing reputation.

THE ORGANIZATIONAL STRUCTURE

HUMAN RESOURCES

As of 31 December 2022, Banca di San Marino's workforce consisted of 110 employees: 58 men (52.73%) and 52 women (47.27%), of whom 3 were hired on fixed-term contracts and all others were hired on permanent contracts, the average age per employee stood at 45.5 years.

Changes in the Bank's workforce are shown below:

- Resignation of 1 Executive;
- Resignation of 4 Officials (including 1 in early retirement as early as January);
- Resignation of 2 Directors;
- Resignation of 7 Clerks (including 2 as of 28 February 2022 and 31 October 2022 respectively for early retirement);
- Recruitment of 11 new resources, some of them deployed to branches.

There are 4 non-service resources including 1 on leave, 3 on political secondment.

The average number of employees on the payroll, calculated as the arithmetic average of the current and previous years, is 110.

TRAINING.

Also, during 2022, Banca di San Marino invested in professional growth and skills development, conducting a total training hour of 2,090.75 per person, involving all staff at every level, in the different regulatory and business areas of the Bank.

2022 Courses	Hours
<i>in-house specialization courses</i>	
ANTI-MONEY LAUNDERING	302.5
BEHAVIORAL	1,056
INSURANCE	255
OCCUPATIONAL SAFETY	66,25
Total	1,679.75
Of which Conferences, Seminars and Catalogue Courses	411
Total	2,090.75

1. Specialized training aimed at developing and updating technical skills:

○ Anti-money laundering.

The Anti-Money Laundering Officer organized meetings for all employees to fulfil training obligations related to customer due diligence and suspicious transaction reporting, according to the annual training plan approved by the Board of Directors with the opinion of the Board of Statutory Auditors.

○ Behavioral

During 2022, training days were held to conclude the course undertaken in 2021, in order to consolidate the notions and constructive behaviors typical of an internal culture based on Personal Commitment, “culture of us” and team spirit, care of internal communication, development of business skills, culture of results, and organizational harmony.

○ Insurance

In the area of insurance, specific training was held during 2022 for some of the resources employed in agencies and the Commercial Service with the intention of opening the view of our bank system to other products aimed at the private sphere of the customer.

2. Participation in Conferences, Seminars and Catalogue Courses

In the year 2022, participation in conferences, seminars and catalogue courses recorded a total of 411 hours, as broken down below.

Conferences, Seminars and Catalogue Courses	Total Hours
ANTI-MONEY LAUNDERING	38
HIGHER EDUCATION BANKING	28
INSURANCE	120
COMPLIANCE	43
ACCOUNTING AND TAX	12
CREDIT	89
LEGAL TRUST	65
RISK MANAGEMENT	16
Overall total	411

THE CONTROL SYSTEM

The Internal Control system is a fundamental element of the Bank's overall system of governance and is defined as the set of rules, procedures and organizational structures that aim to ensure compliance with corporate strategies and the achievement of the effectiveness and efficiency of internal processes, the safeguarding of asset value and protection against losses, the reliability and integrity of accounting and management information, and operational compliance with both supervisory regulations and bylaws and the bank's self-regulatory standards, with a view to sound and prudent management. The safeguards related to the system of internal controls must cover every type of business risk. Primary responsibility lies with the Corporate Bodies, each according to their respective competencies. The articulation of the duties and responsibilities of the Corporate Bodies and Functions is defined within specific corporate regulations.

As part of the Internal Control system, the 2023 Budget of Banca di San Marino has defined risk objectives (risk appetite) and Internal Capital, indicating where possible the threshold of tolerance (risk tolerance) and the limit that the Bank intends to respect as part of the pursuit of its strategic guidelines. In the path of formalizing a Risk Appetite Framework (RAF) process, the definition of these objectives/limits represents a first step in coordinating the governance of strategic planning, control and risk management activities, constituting a reference framework for the control of the risk profile that the Bank intends to assume in the implementation of its business strategies. The identification of intermediate thresholds will make it possible, through periodic monitoring of the profile achieved, to activate any corrective actions and/or redefinition of objectives more promptly. Structural activity is thus expected to increase the synergy between planning, control and risk management activities, helping to develop and spread a risk culture.

ROLE AND RESPONSIBILITIES OF CORPORATE BODIES

The Board of Directors defines and approves:

- the Internal Control system;
- risk objectives, tolerance threshold (where identified) and risk governance process;
- the re-entry actions necessary to restore the situation to normal following any exceedances of tolerance thresholds;
- criteria for identifying major transactions for prior review by the risk management function;
- the plant standards for performing the activities.
- the business model;
- Corporate Control Functions and other control functions;
- the process for handling anomalies detected by corporate control functions, as well as how and whether residual risk is accepted
- asset valuation policies and processes;
- the process for approving new products and services, starting new businesses, and entering new markets;
- the policy on outsourcing of Business Functions.

The Bank's Board of Directors appoints and removes the heads of the Corporate Control Functions.

The Board of Directors grants the General Manager - through delegation - adequate powers and means so that he implements the strategic guidelines and risk governance policies. The Board of Directors is also responsible for taking all necessary actions to ensure the adherence of the organization and the Internal Control system to the principles and requirements set forth in the supervisory regulations, monitoring their compliance on an ongoing basis.

The Board of Directors receives functional information flows to acquire full knowledge and governability of risk factors in order to plan and implement actions aimed at ensuring the compliance and adequacy of the Internal Control System is the recipient of reports drawn up by the Control Functions together with the Board of Statutory Auditors, the Control and Risk Committee.

LEVELS OF CONTROL PROVIDED BY SUPERVISION

The following control functions are identified within the Internal Control system:

- I. Third-level controls: aimed at detecting violations of procedures and regulations, as well as periodically assessing the completeness, adequacy, functionality (in terms of efficiency and effectiveness) and reliability of the Internal Control system and the information system, at a predetermined frequency in relation to the nature and intensity of risks. They are conducted continuously, periodically or by exception, by different and independent structures from the production structures, including through on-site audits. This activity is entrusted to the Internal Audit Service;
- II. Second-level controls (“risk, compliance, AML controls”): second-level control functions were declined and identified with the following objectives:
 - Verify on an ongoing basis that the company's procedures are consistent with the objective of preventing the violation of AML/CFT regulations and preventing and hindering the occurrence of money laundering and terrorist financing through the reporting of suspicious transactions and the performance of control activities of an ongoing nature. This activity is entrusted to the Anti-Money Laundering Officer;
 - Identify risks of non-compliance, examining, on an ongoing basis, the applicable regulations and assessing their impact. Establish, consistent with the identified and assessed risks, the minimal control objectives envisaged, proposing the appropriate organizational and procedural interventions aimed at ensuring adequate control of the identified non-compliance risks, monitoring their implementation. This activity is entrusted to the Compliance Service;
 - To collaborate in the definition and implementation of risk governance policies, through an appropriate risk management process, checking their adequacy. Define methodologies, processes and tools to be used in risk management activities. Ensure the consistency of risk measurement and control systems with processes and methodologies for evaluating business activities. Ensure proper representation of the risk profile and valuation of credit positions, perform assessments of monitoring and recovery processes.
- III. First-level controls (“line controls”): aimed at ensuring the proper conduct of operations. They are carried out by the production facilities themselves (e.g., hierarchical, systematic and spot checks), or performed in the back office as far as possible, they are incorporated into IT procedures.

MAIN ROLES AND CONTROL TASKS ASSIGNED TO THE BANK'S FUNCTIONS

INTERNAL AUDIT

The Internal Audit Service performs independent and objective assurance and advisory work aimed at improving the Bank's effectiveness and efficiency.

The Internal Audit function hierarchically reports to the Board of Directors and works closely with the General Manager.

The verification activities carried out by Internal Audit, allow the constant supervision aimed at assessing the completeness, functionality and adequacy of the organizational structure of the components of the Internal Control System of Banca di San Marino (ICS). The function also performs audits at the branches.

Through the audit actions carried out under the Annual Audit Plan approved by the Board of Directors, the Internal Audit Service evaluates:

- the adequacy of existing policies and procedures and their compliance with legal requirements, applicable regulations and decisions of the management body
- the regularity of various business activities through periodic tests of the functioning of operational and internal control procedures;
- compliance, in the various operational areas, with the limits set by the delegation mechanisms, and the full and proper use of the information available in the various activities;
- the adequacy, quality, and effectiveness of the controls performed and reports made by the business units and the risk management and compliance functions;
- the effectiveness of the powers of the risk control function to provide prior opinions on the consistency of major transactions with the Policy;
- the adequacy and proper functioning of processes and methodologies for valuing corporate assets and, in particular, financial instruments;
- the adequacy, overall reliability and security of the information system
- the completeness, adequacy, functionality and reliability of the organizational structure and other components of the Internal Control System.

Based on the results of its controls, it identifies possible improvements - with particular reference to the risk management process as well as the tools for measuring and controlling them - bringing them to the attention of the Corporate Bodies.

All activity constantly reported, with regard to controls performed and results obtained, to the Board of Directors, the Board of Statutory Auditors and the Executive Board.

The function fulfils reporting obligations to external supervisory bodies and meets, also coordinating for reporting purposes, as required by Regulation 2007-07 with other control functions (risk and compliance).

RISK MANAGEMENT

The Risk Management Function reports directly to the Board of Directors, while maintaining a functional link with the General Management, aims to collaborate in the definition and implementation of risk governance policies, through an appropriate risk management process. It is an integral part of the stated mission to ensure adequate information (reporting) and reports directly to the Corporate Bodies. The main activities are listed below:

- as part of the definition of Risk Policies, proposes to the Corporate Bodies the quantitative and qualitative parameters necessary for the definition of operational limits and risk objectives, both in situations of normal course of business and in situations of stress, ensuring their adequacy over time in relation to changes in the internal and external environment;
- Proposes risk governance policies that do not fall under the responsibilities of other control functions, ensuring their adequacy and updating with regard to risk management and to exposure and operational limits,

- develops the methodologies, processes and tools for the management of the risks of competence through the processes of identification, measurement/assessment, monitoring and reporting that also consider both prospective and retrospective analyses, ensuring their adequacy over time also through the development and application of indicators aimed at highlighting situations of anomaly and inefficiency
- monitors the actual risk profile assumed in relation to the risk objectives defined within the Corporate Budget by collaborating in the definition of operational limits to the assumption of the various types of risk and continuously verifying their adequacy and relative compliance, reporting any exceedances to the Corporate Bodies;
- provides prior opinions on the consistency with the risk objectives of Major Transactions;
- checks the adequacy and effectiveness of the measures taken to remedy the deficiencies found in the risk management process;
- analyses risks arising from new products/services and entry into new market operating segments
- performs second-level controls on the credit chain by verifying the presence of effective performance monitoring safeguards on credit exposures (especially impaired exposures), the correctness of risk classifications, the adequacy of provisions the overall adequacy of the recovery management process of non-performing loans.
- takes care of the management of the Risk Governance Committee.

The risk management function also:

- participates in the definition of the Group strategy, assessing its impact on risks;
- participates in defining strategic developments in the Group's System of Internal Controls.
- Anti-Money Laundering Officer

ANTI-MONEY LAUNDERING OFFICER

The Anti-Money Laundering Function is responsible for:

- preventing and countering the occurrence of money laundering and terrorist financing through the reporting of suspicious transactions and the performance of control activities of an ongoing nature (AML supervision);
- evaluating that the adopted IT and organizational procedures comply with the hetero-regulatory (laws and regulatory standards) and self-regulatory standards on hindering money laundering and terrorist financing (AML function).

This function is headed by the Anti-Money Laundering Officer and performs the following responsibilities:

- Identify and assess the risks of engaging in money laundering and terrorist financing transactions to which the Bank is exposed;
- Identify the AML non-compliance risks to which the Bank is exposed;
- Participate in the process of self-assessment of the main risks of money laundering and terrorist financing and submit this assessment to the Corporate Bodies of the Parent Bank, representing the initiatives undertaken as well as the training activity provided to staff, reporting any critical situations and indicating proposals for the planning of the relevant management interventions, with reference both to the deficiencies that have emerged and to the need to address any new non-compliance risks identified. The results of the self-assessment exercise also flow into the Report.
- Propose amendments to the Group Policy for the Governance of Money Laundering and Terrorist Financing Risk;

- Define the methodologies, processes and tools for the execution of the activity of the AML Function and uses the defined reporting in coordination with other control functions;
- Ensure adequate reporting on the outcomes of its activities to the Corporate Bodies, reporting the main non-compliance issues that have emerged and events of particular riskiness;
- Propose organizational and procedural interventions to the management and coordination processes aimed at preventing and countering the commission of money laundering offenses and ensuring adequate oversight of identified noncompliance risks, and monitor their implementation;
- Support the General Manager in the process of authorizing the opening, or maintenance of, ongoing relationships or the execution of occasional transactions with “politically exposed persons”
- Manage relations with the FIA, Investigative Authorities and Judicial Authorities for any need for further investigation or dispute concerning AML/CFT regulations;
- Perform checks on proper compliance with the requirements of due diligence, customer risk profiling, detection and reporting of potentially suspicious transactions, limitations on the use of cash, and record keeping.

COMPLIANCE

The Compliance Function is responsible for ensuring the adequacy of internal procedures designed to prevent the violation of mandatory rules (e.g., laws and regulations) and/or self-regulation, the Compliance Service also carries out checks on the actual application (functioning) of the procedures themselves and the measures taken to remedy any shortcomings found. It assists the Corporate Bodies and Organizational Units of the Bank in the pursuit of compliance objectives, promoting the dissemination of a culture marked by principles of honesty, fairness and respect for the spirit and letter of the rules, as an indispensable element of good business operations. It also assesses the risk of non-compliance arising from innovative projects that the Bank intends to undertake, including operations in new products or services, in new markets or with new types of customers. The Compliance Service, as part of the management of the risk of non-compliance with regulations, oversees regulations related to the entire banking business, excluding those for which there are specific Corporate Functions and other dedicated control functions.

The Compliance Service fulfils the following responsibilities:

- Identifies risks of non-compliance by continuously reviewing applicable regulations and assessing their impact on the Group;
- Establishes, consistent with the identified and assessed risks, the minimal control objectives
- Ensures adequate reporting on the outcomes of its activities to the Corporate Bodies by promptly reporting major non-compliance issues that have arisen and events of particular riskiness;
- Proposes organizational and procedural interventions designed to ensure adequate control of identified noncompliance risks and monitors their implementation;
- Provides updates to the Bodies on regulatory developments relevant to operations.

LINE CONTROLS

Line controls (so-called first-level controls) are aimed at ensuring the proper conduct of operations; these controls include those that contribute to the creation of a system of accounting control, understood as the set of controls prepared within individual administrative-accounting procedures in order to have reasonable assurance that the recording, processing of data and production of information have been properly performed. They are carried out by the operating structures themselves (e.g., hierarchical controls) or incorporated into the procedures or performed as part of back-office activities.

ORGANIZATIONAL DEVELOPMENT

In November 2022, the Update to the 2022/2024 Business Plan was resolved, the guiding themes of which are listed below:

- A) **Capital Management**
- B) **Income balance**
- C) **Balance Asset Liability Management**
- D) **Review of Organizational Structure**
- E) **Review of the Commercial Network**

A) **Capital Management**

✓ **NPL Disposal to System Vehicle**

As of the date of writing the Plan, the process of selecting the shortlist of Arrangers by the RSM Banks, subsequently identified as JP Morgan, was nearing completion. The deadline for the final handover of NPLs to the system vehicle is set for 30/06/2023, with Calendar Provisioning commencing on 1 July 2023. A plan estimated the transfer of about €210 million of assets.

✓ **Possible complementary scenarios:**

Hypothetical operations to increase the Bank's share capital, including through the entry of new shareholders, are being studied.

✓ **Disposal of other holdings**

The Bank's policy remains to divest all non-strategic equity investments. The interest pursues the goal of freeing up capital to devote to projects to support customers and the territory. Nevertheless, it takes into account the increased commitments expected as a result of the real estate legislation and on the provision, albeit in draft, of the introduction of calendar provisioning.

✓ **Maximum attention to RWA and capital absorption also in relation to real estate**

Capital will be a resource to be preserved and increased in the coming years. All operations will be evaluated not only because of their profitability, but also in relation to their degree of capital absorption. The sale of debt collection properties will be aided by both a strengthening of the dedicated Office and a new process for managing sales.

✓ **New Risk Management approach that integrates all business risks into its analysis in order to properly allocate capital**

BSM has evaluated organizational solutions that do not result in excessive distance from the operational context and that promote critical interaction with business units. In this sense, and more specifically, BSM has promoted a Risk Management figure that evolves along two lines:

- **Functional:** through participation in strategic processes and management control, in the logic of risk-adjusted profitability, questioning of concrete ways of managing portfolios and proper capital allocation;
- **Content:** through the transformation of the silo approach (centered on individual risk profiles) to an integrated approach of overall exposure, attentive to the interactions between risks and business units.

The risk of execution of the Plan will also be guarded.

B) Income balance

✓ **Protecting the Interest Margin in an environment of rising rates**

82% of the Bank's loans are at floating and mixed rates, however, in a volume ratio of about 1 to 3 with direct deposits. The Plan values an increase in the market rate curve considering the different repricing speed of asset and liability items. Within the bank's capital limits and available liquidity and increased lending, switch campaigns from direct to managed deposits will be implemented.

✓ **Increased Commission Margin through, among others:**

- Definition of the Bancassurance Project from a multibrand perspective
- New services and revitalization of existing ones
- Complete review Conventions and Conditions

✓ **Attention to costs while trying to be efficient and contain inflationary impact**

A major challenge will be to contain the impact of administrative costs by trying to offset the expected increase in inflation expectations through efficiency gains in all cost components.

C) Balance Asset Liability Management

✓ **Harvest stabilization campaigns**

After the newfound balance of income and assets in recent years, it will be important to improve the balance between maturities while constantly guarding against liquidity risk.

✓ **Integrated analysis of liquidity GAPS Deposit/Input.**

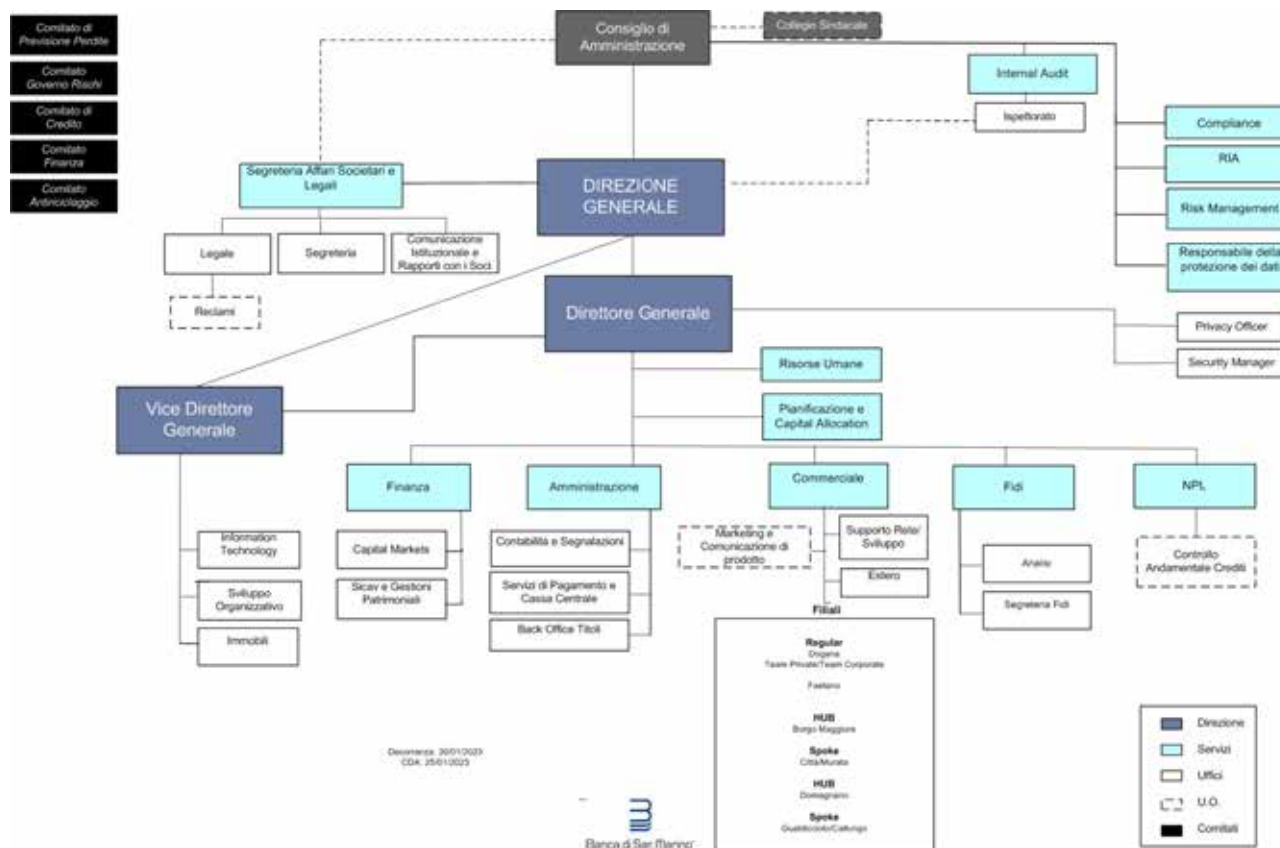
Monitoring of the degree of liquidity will be constant. The income requirement to make use (credit/securities portfolio) will have to be matched by an adequate level of funding. The goal, in the short term, will be to monitor asset growth consistent with the dynamics of funding and its "stability."

In order to pursue the stabilization of deposit sources and to monitor the balance of the Liquidity Gap over time, a Deposit Plan has been developed that reports the expected evolution, consistent with the development assumptions of the Plan's Assets and Liabilities, in terms of:

- maturity of maturity products for the Securities Portfolio, Customer Loans and Deposit products, with differentiated assumptions of "renewal" of maturing amounts;
- deposit outflow assumptions specific to Customer Cluster +/- stable;
- new production assumptions differentiated by product or Cluster;
- expected development of the ratio of loans to customer deposits, and indicators of the quality of deposit sources in terms of increased stability.

Even under stress assumptions, the ratio of readily liquid assets to higher cash outflows remains significantly positive.

D) Review of Organizational Structure
 ✓ New Organizational Chart



Particular attention in designing the new organizational chart was paid to the implementation of Management Control, the strengthening with a view to development of the Human Resources Office, the restructuring of the Offices and processes of the real estate division, as well as the impaired loans division, moving to a more active management of the portfolios assigned to individual managers and measuring their productivity in relation to the reduction of NPL volumes.

In the course of 2022, and also at the same time as the approval of the new organizational chart, an activity was carried out to review and update the corporate regulations for the purpose of the necessary adjustment to the configuration of the executive structure and the enacted regulatory changes.

In particular, the following have been updated:

- Internal Regulations;
 - Delegated Powers Regulations;
 - Finance Regulations;
 - Valuation & Pricing Policy;
 - Property Regulations;
 - Credit Policies;
 - Credit Regulations;
 - Credit Andamental Control Regulations;
 - Regulation Deteriorated Credit;
 - Rules of operation of the Credit Committee;
 - Rules of operation of the Finance Committee;

- Rules of operation of the Loss Forecasting Committee;
- Rules of operation of the Risk Governance Committee;
- Risk Management Function Regulations.

✓ **Physical space efficiency**

Subsequent to the revision of the corporate organizational chart, efficiency in space utilization (thus freeing up real estate for sale) was targeted, aimed at reducing costs and improving the work process.

✓ **Review of all processes for streamlining and efficiency, particularly in the system of controls**

The Organizational Development Office has been appropriately reinforced in order to overhaul all business processes by 2023, including with the help of outside professionals.

✓ **Establishment of computer service company for software license management**

BSM, together with BAC, purchased in perpetuity the license to use the software currently employed (Gesbank Evolution) owned by Allitude S.p.A., along with a copy of the source code. At the same time, a contract was signed with Dedagroup Business Solutions S.r.l. for application management service (corrective and evolutionary maintenance). BSM has established a unipersonal service company having IT services and data processing as its main activity, in which to contribute technological, hardware and software resources of BSM - BSM Tech S.R.L.

The bank's hardware was also completely renovated, with the purchase of new IBM servers for the Gesbank management system and new, more high-performance and capacious *storage* systems. Additional servers were also purchased for the new *Disaster Recovery* site, which will be set up at the SSIS S.R.L. infrastructure, with every guarantee of compliance.

E) Review of the Commercial Network

For proper territorial presidium, it turned out to be strategic to reorganize the entire sales structure (Sales Management and Commercial Network) by implementing policies dedicated and current to the domestic and international context, developing customer-centric logics.

No Branch closures are planned, and the number of staff in the network has been increased, bringing Branches to a minimum number of 3 resources.

The Murata Branch (along with the already structured Dogana and Borgo Maggiore Branches) has been equipped with a Self-service Area. The construction of a fourth Self-service Area at the Domagnano Branch is underway.

The Plan objectives are summarized as follows:

- ✓ customer contribution margin efficiency
- ✓ increase market share
- ✓ new products/services.

In addition to ordinary commercial actions, specific interventions will be implemented, choosing business segments/lines of which the Bank wants to become "Best in Market."

SALES ACTIVITY

The year 2022 was a year marked by two different phases, which required a sudden change in the Institute's business policies in order to adapt to the new international scenario.

The first phase of the year remained characterized by the same commercial policies adopted in past years, thus reconfirming a continuous quest to reduce the cost of funding and a constant preservation of market share.

The second phase, on the other hand, was characterized by a major reshaping of the offer dedicated to the public, both in terms of loans and deposits, thus changing the *mission of* the Commercial Service.

Specifically, the rise in interbank rates has generated new opportunities, but it has also highlighted the need for more accurate management of certain risks, and this situation has required, from the entire structure of the Bank's commercial network, a rapid effort to adapt to the new environment in order to cope with the new scenario.

More efficient solutions have been developed with regard to the world of mortgages, both for individuals and companies, thus updating the offerings for both variable, fixed and mixed rates. Offerings that are more competitive and, above all, developed in the logic of sustainability over time.

Relative to the world of public savings, the offering was adapted to the new scenario in the interest of protecting market shares and obtaining new ones. Special attention has been paid in the advisory sphere in order to preserve customers' securities assets.

A new product called "SOS ENERGIA" has been introduced, aimed at protecting the production force of companies in a market environment where it has proved crucial to cope with high energy prices in order to better manage the resulting production costs. This provides the opportunity for companies to be able to manage the sudden increase, in a more organized and planned manner over time.

Alongside this new scenario, the Bank has entered into a collaboration agreement with an Insurance Broker, which has enabled the sales network to rely on the advice of a dedicated partner to meet customers' needs and combine typical banking products with insurance solutions. The Broker's support will enable the professional skills of the Bank's entire sales network to be enhanced, including through dedicated training days.

Still in the insurance field, a further project of collaboration with a leading company regarding life insurance policies has also been launched in parallel, in order to be able to further increase the offer of solutions useful to meet the needs of the most sophisticated customers. The project is in the making and we are confident that it will be finalized during 2023, after the necessary and due bureaucratic fulfilments in accordance with the rules and regulations in force in San Marino.

Finally, the main current account agreements have been updated, revising the offer dedicated to customers (both private and corporate world) with lump sum package logics, in order to offer accounts that not only cover the needs of the public, but also have clear and transparent fees and charges.

Special attention has been paid to members/shareholders in structuring agreements aimed at enhancing membership and trust in the Bank.

In the area of Savings, products offered include.

➤ **BSM Asset Management**

By the end of 2022, BSM's product catalogue consisted of four standardized management lines to which is added the possibility of structuring fully customized management lines developed following a detailed analysis of client needs, with the aim of creating products that maximize the expectations of subscribers according to their risk profile.

Total assets under management at the end of the year were more than 84 million, down from last year's figure mainly due to the decline in market prices.

Below is the detail on the four standardized asset management lines.

- **BSM DYNAMIC PRUDENT:** moderate balanced management, with the investment objective of obtaining a performance in line with the global bond market trend with a lower volatility over a medium-term time horizon (>3 years).
- **BSM DYNAMIC AGGRESSIVE:** aggressive balanced management, with the investment objective of obtaining a performance in line with the trend of global equity markets with a volatility lower than the same over a medium-long term time horizon (5-7 years).
- **BSM INNOVATION:** managed through the use of BSM's proprietary quantitative model, the investment objective is to obtain a capital increase over the long term (5-7 years) consistent with the performance of a balanced allocation between international bond and international equity markets with substantial exposure to the performance of high-tech sectors and high rate of innovation.
- **BSM PAC:** discretionary management with the objective of gradually investing in global equity markets (45%-50%) over 4 years. However, this line is being discontinued.

➤ **Sicav Fagus Multimanager**

With regard to Fagus Multimanager SICAV (Fagus), an investment company under Luxembourg law, after its transformation from a “self-managed company” to a “company with the designation of Management Company” (the Management Company Link Fund Solutions Luxembourg” occurred during 2021, there are no particular changes to report for the year 2022 as the company continued in its ordinary business.

As a reminder, Fagus Multimanager) is a multi-fund Variable Capital Investment Company under Luxembourg Law that complies with the European UCITS Directive - now in its fifth generation-launched at the initiative of BSM in 1998.

FAGUS is currently composed of three investment sub-funds:

1. International Bond - sub-fund with an *absolute return* investment strategy with primary focus on the bond market. Very active, dynamic, flexible and global approach with the objective of obtaining a positive performance in any market environment while maintaining a very low level of volatility. The management of the sub-fund is entrusted to the Management Company, which relies on Banca di San Marino as investment advisor;
2. International Balanced Flexible - Balanced Flexible sub-fund with a global Total Return approach mainly focused on developed countries. The sub-fund is managed by Azimut SGR S.p.A.
3. International Equity Dynamic - equity sub-fund with a global total return approach, mainly focused on developed countries. The sub-fund is managed by Azimut SGR S.p.A.

BSM holds the dual role of *Investment Adviser* and *Global Distributor* for FAGUS.

MAIN MONETARY AND CREDIT AGGREGATES

RECLASSIFIED BALANCE SHEET

It should be noted that some aggregates are the result of internal reclassifications.

Below are the main ones:

- “Direct deposits” have been grouped together under a single caption, comprising “Due to customers”, “Debts represented by securities” and “Subordinate liabilities.”
- the item Banks is expressed as the net balance between “Due from and to Banks.”
- net equity is expressed net of treasury shares, if any.

ASSETS (in thousands of euros)	31/12/2022	31/12/2021	Δ abs.	Δ %
Cash and cash equivalents	17,478	13,054	4,424	33.89%
Loans:	466,249	528,712	-62,463	-11.81%
- Customers	389,166	418,182	-29,016	-6.94%
- Banks	77,083	110,530	-33,447	-30.26%
Trading Securities	94,873	134,342	-39,468	-29.38%
Fixed assets:	241,645	179,108	62,537	34.92%
- investment securities	109,253	54,260	54,994	101.35%
- Shareholdings	6,131	8,199	-2,068	-25.23%
- Tangible and Intangible	126,261	116,649	9,612	8.24%
Other asset items	114,988	101,492	13,495	13.30%
Total	935,234	956,708	-21,474	-2.24%

LIABILITES (in thousands of euros)	31/12/2022	31/12/2021	Δ abs.	Δ %
Debts:	830,452	870,743	-40,291	-4.63%
- towards Clients	586,130	593,999	-7,869	-1.32%
- represented by Securities	244,322	276,744	-32,422	-11.72%
Earmarked funds	2,229	2,399	-170	-7.10%
Provision for credit risks	1,550	1,550	0	0.00%
Other liability items	53,400	43,912	9,488	21.61%
Equity:	47,603	38,104	9,499	24.93%
- Capital and reserves	47,082	36,985	10,096	27.30%
- Operating income	521	1,119	-598	-53.40%
Total	935,234	956,708	-21,474	-2.24%

As shown in the table dedicated to Gross Banking Product, in which the main aggregates of intermediation with our Bank's customers are indicated, the Bank's year-end point balance is worth a total of €1,691 million, down on the same aggregate in 2021 by more than €71.6 million, or -4.06%.

For an examination of the changes on the individual items that make up the total, please refer to what is fully specified later in this report.

Gross Banking Income (in thousands of euros)	31/12/2022	% Composition	31/12/2021	% Composition	Δ abs.	Δ %
Gross loans to customers	520,494	30.77%	558,989	31.70%	-38,494	-6.89%
Direct deposits	830,452	49.09%	870,743	49.38%	-40,291	-4.63%
Indirect deposits	340,587	20.13%	333,467	18.91%	7,120	2.14%
TOTAL	1,691,533	100.00%	1,763,198	100.00%	-71,665	-4.06%

The ratio of gross loans to direct deposits stood at 62.68% at the end of the year, down from 2021 as a result of the more pronounced downward trend in loans (-€38.5 million) than in direct deposits (about -€40.3 million).

ASSETS MANAGED ON BEHALF OF CUSTOMERS

TOTAL DEPOSITS

Regarding the composition of total collection, the change to the table should be introduced above, as well as in those that follow, which provides for the reconciliation of BSM's debt positions that are part of asset management to the "indirect deposits" component.

Total deposits, as at the end of the period, amounted to €1,171 million, down approximately €33 million, or -2.75%, compared to the previous December.

Total deposits* (in thousands of euros)	31/12/2022	% Composition	31/12/2021	% Composition	Δ abs.	Δ %
Direct	825,992	70.53%	866,562	71.96%	-40,570	-4.68%
Indirect	345,047	29.47%	337,648	28.04%	7,399	2.19%
TOTAL	1,171,039	100.00%	1,204,209	100.00%	-33,171	-2.75%

**Values recalculated by attributing debt positions referring to customers' investments in GpF to indirect deposits.*

With regard to the change from the previous year, it is evident that the difference can be attributed exclusively to the trend in direct deposits: -€40.6 million since December 2021, for the examination of which, please refer to the detailed tables below. Although the overall figure is in contraction, the change, recalculated by sterilizing the negative effects of the markets on the valuation of customer portfolios, would show a positive sign (+€4.1 million), essentially confirming a consolidation of the numbers.

DIRECT DEPOSITS

Direct deposits, recorded as liabilities in the balance sheet (under items 20. Due to customers, 30. Debts represented by financial instruments and 100. Subordinated liabilities), is worth €830 million at the end of the year, registering, compared to 31 December 2021, a decrease of 4.63%, or about €40.3 million. In part, the change is part of the bank's plan to reduce charges, including those related to customer funding. However, a further decline in deposits referable to Institutional customers (-€30.3 million attributable to a single customer) was confirmed in 2022, but partly offset by new deposits.

The following table details the breakdown of direct deposits by technical forms.

In terms of individual items, the largest change pertains to the category of Term Deposits, namely certificates of deposit (-€35.3 million), and repurchase agreements (-€25.1 million approximately), the latter type of investment in which institutional customers' deposits were invested.

Direct Deposits (in thousands of euros)	31/12/2022	% Composition	31/12/2021	% Composition	Δ abs.	Δ %
Current Accounts	537,613	64.74%	542,307	62.28%	-4,695	-0.87%
<i>of which Gpf</i>	4,460	0.54%	4,181	0.48%	279	6.67%
Savings Deposits	7,056	0.85%	7,635	0.88%	-579	-7.59%
<i>Demand deposits</i>	544,669	65.59%	549,943	63.16%	-5,274	-0.96%
Foreign currency deposits	22,473	2.71%	0	0.00%	22,473	
Certificates of Deposit	226,541	27.28%	261,824	30.07%	-35,283	-13.48%
Bonds	17,781	2.14%	14,920	1.71%	2,861	19.18%
Repurchasing agreements	18,989	2.29%	44,056	5.06%	-25,068	-56.90%
<i>Term deposits</i>	285,783	34.41%	320,800	36.84%	-35,017	-10.92%
TOTAL	830,452	100.00%	870,743	100.00%	-40,291	-4.63%
TOTAL*	825,992		866,562		-40,570	-4.68%

*Debt positions attributable to investments in Asset Management are excluded.

INDIRECT DEPOSITS

Indirect deposits* valued at year-end 2022 market prices, amounted to €345 million, noting an upward trend of 2.19% from 2021.

Indirect deposits* (in thousands of Euro)	31/12/2022	% Composition	31/12/2021	% Composition	Δ abs.	Δ %
Shares	27,528	7.98%	28,280	8.38%	-752	-2.66%
Holdings	40,371	11.70%	36,975	10.95%	3,397	9.19%
Bonds	116,414	33.74%	81,157	24.04%	35,257	43.44%
Other Funds/Other Hedge Funds	2,688	0.78%	2,726	0.81%	-39	-1.42%
Administered assets	187,002	54.20%	149,139	44.17%	37,863	25.39%
Sicav	20,193	5.85%	21,478	6.36%	-1,284	-5.98%
CIU Funds/Hedge Funds	53,515	15.51%	63,425	18.78%	-9,910	-15.62%
Gpf*	84,336	24.44%	103,607	30.68%	-19,270	-18.60%
Managed assets	158,045	45.80%	188,509	55.83%	-30,464	-16.16%
TOTAL	345,047	100.00%	337,648	100.00%	7,399	2.19%

*Debt positions attributable to investments in Asset Management are included.

As shown in the table, the two aggregates for “Assets under custody,” up by about €37.9 million, and that of “Assets under management,” down by more than €30.5 million or so.

Within the investment forms that make up total assets under administration (+25.39% y/y), the most significant changes involve:

- the “Shareholders” category: as a result of the increase in share capital, as well as the strengthening of capital as a result of the 2021 financial statements, marks a +9.19%;
- the “Bonds” category: +43.44%. It is particularly since the second half of the year that the aggregate has been rising more than steadily, thanks mainly to the performance of market rates and the yield supply of Italian government bonds.

As regards asset management component (-16.16% y/y), and more specifically asset management and sicavs, it should be remembered that the year just ended is characterized by a significant concentration of unfavorable events (war in Europe, Covid19 pandemic, rising inflation, etc.) that, in fact, resulted in a generalized and prolonged negativity. Nevertheless, the performance of both investment categories, although negative, is in line with the reference markets/parameters and, overall, the decline from the previous year is mainly due to the negative performance of funds.

LOANS TO CUSTOMERS

The gross value of loans to customers amounted to approximately €520.5 million, as of 31 December 2021, recording a decrease of 6.89% compared to 31 December of the previous year.

Below is the representation by technical form.

Gross loans to customers (in thousands of euros)	31/12/2022	% Composition	31/12/2021	% Composition	Δ abs.	Δ %
Current Accounts	29,663	5.70%	50,661	9.06%	-20,998	-41.45%
<i>of which BSM Group</i>	<i>3,681</i>	<i>0.71%</i>	<i>3,121</i>	<i>0.56%</i>	<i>560</i>	<i>17.93%</i>
Advances	28,814	5.54%	19,483	3.49%	9,330	47.89%
Mortgages and Leasing	236,024	45.35%	256,124	45.82%	-20,100	-7.85%
Foreign	9,113	1.75%	11,451	2.05%	-2,338	-20.42%
Non-performing loans	216,881	41.67%	221,269	39.58%	-4,388	-1.98%
TOTAL	520,494	100.00%	558,989	100.00%	-38,494	-6.89%

This reduction involved almost all categories, except for non-performing loans, which are included in the technical form of origination of the loan. In addition, in the “Mortgages and *Leasing*” categories, there has been a natural repayment according to the amortization schedules agreed.

Regarding the change in total customer loans, the analysis needs to be deepened with reference to the trend in total doubtful loans. With the exception of the “non-performing” category, the other categories of doubtful loans are included in the total of the various technical forms shown in the table; the decline therefore also includes downward changes in NPL loans (see next section), resulting in benefits in terms of collections and opportunities for reinvestment of recovered amounts.

DOUBTFUL LOANS

The values relating to the quality of loans to customers are shown below.

Loans to customers 31/12/2022 (in thousands of euros)	Gross Exposure	% of total	Value adjustments	Net Exposure	% of total	Coverage ratio
Total performing loans	218.870	42,05%	1.127	217.743	55,95%	0,51%
At-risk countries	8	0.00%	0	7	0.00%	1.15%
Past due/overdue loans	281	0.05%	3	278	0.07%	1.15%
Restructured loans	19,751	3.79%	269	19,482	5.01%	1.36%
- of which Delta Group	88	0.02%	1	87	0.02%	1.15%
Substandard loans	64,704	12.43%	8,908	55,796	14.34%	13.77%
Non-performing loans	216,881	41.67%	121,022	95,859	24.63%	55.80%
Total doubtful loans	301,624	57.95%	130,202	171,423	44.05%	43.17%
TOTAL	520,494	100.00%	131,328	389,166	100.00%	25.23%

Loans to customers 31/12/2021 (in thousands of Euro)	Gross Exposure	% of total	Value adjustments	Net Exposure	% of total	Coverage ratio
Total performing loans	237,072	42.41%	1,176	235,896	56.41%	0.50%
At-risk countries	0	0.00%	0	0	0.00%	
Past due/overdue loans	603	0.11%	135	468	0.11%	22.34%
Restructured loans	39,260	7.02%	1,925	37,335	8.93%	4.90%
- of which Delta Group	289	0.05%	3	286	0.07%	1.15%
Substandard loans	60,784	10.87%	4,338	56,445	13.50%	7.14%
Non-performing loans	221,269	39.58%	133,233	88,037	21.05%	60.21%
Total doubtful loans	321,916	57.59%	139,631	182,285	43.59%	43.37%
TOTAL	558,989	100.00%	140,807	418,182	100.00%	25.19%

The changes in amounts as of 31 December 2022 over the previous year are represented below.

Loans to customers (in thousands of euros)	Δ Gross Exposure	% Δ	Δ Value adjustments	% Δ	Δ Net Exposure	% Δ	Δ Coverage ratio (b.p.)
Loans to subsidiaries	-3,121	-100.00%	0		-3,121	-100.00%	b.p.
Performing loans	-15,082	-6.45%	-49	-4.19%	-15,032	-6.46%	1 b.p.
Total performing loans	-18,203	-7.68%	-49	-4.19%	-18,153	-7.70%	2 b.p.
At-risk countries	8		0		7		
Past due/overdue loans	-322	-53.40%	-131	-97.60%	-190	-40.68%	-2.119 b.p.
Restructured loans	-19,509	-49.69%	-1,656	-86.04%	-17,853	-47.82%	-354 b.p.
- of which Delta Group	-201	-69.62%	-2	-1	-199	-69.62%	b.p.
Substandard loans	3,920	6.45%	4,569	105.32%	-649	-1.15%	663 b.p.
Non-performing loans	-4,388	-1.98%	-12,211	-9.17%	7,823	8.89%	-441 b.p.
Total doubtful loans	-20,292	-6.30%	-9,429	-6.75%	-10,863	-5.96%	-21 b.p.
TOTAL	-38,494	-6.89%	-9,479	-6.73%	-29,016	-6.94%	4 b.p.

Gross *performing* loans is the remaining loan from the Group's subsidiary in liquidation of €3.7 million, net value 2.2. The company's operations will continue until the assets in inventory are fully disposed of.

Other *performing* positions were evaluated on a collective basis, and the adjustments, covering the physiological risk inherent in lending activities, were worth 0.5% of total loans not analytically written down.

The decrease in performing loans is attributable, in part, to the incoming shift among doubtful loans (approximately €17 million is the net imbalance between "income," amounting to approximately €21.2 million, and "expenditure," amounting to approximately €4.2 million, shown in Table 4.4 Dynamics of Doubtful Loans to Customers), while the remainder is due to the returns recorded on loans with a plan (mortgages and *leases*), as well as lower drawdowns on revocable credit lines and/or requests for new loans related to business activity.

Among the entries into non-performing loans from performing, there is a single position, already subject to restructuring in 2021, which by Central Bank order, has been classified as default, despite the fact that no uncertainties have arisen regarding the recoverability of the Bank's loan.

The summary by degree of risk regarding loans to customers shows that, at the end of the year, gross impaired loans decreased from €321.9 million in 2021 to about €301.6 million in 2022 (-6.30%).

With reference to the analysis of individual classification categories, the only exception to the reduction on each of the individual classification components is that of substandard loans, which marks a +6.45% due to the entry of positions previously classified as "Restructured."

The coverage ratio for total impaired loans is 43.17%; 25.23% when recalculated with reference to the Bank's total loans.

For a more detailed analysis regarding the changes during the year, please refer to the reference table in the explanatory notes to the financial statements.

INTERBANK RELATIONS, SECURITIES PORTFOLIO AND SHAREHOLDINGS

Treasury, understood as the sum of investments in securities and banks (net value, including free and regulatory required time deposits), amounted to €281.2 million at the end of 2022, a slight decrease compared to the 2021 figure. In this regard, it is represented that the dynamic is attributable to what was anticipated regarding direct deposits, namely the need to cope with the decrease in the total amount of customer deposits.

In detail, while overall the aggregate does not show significant changes, it is in its composition that the greatest deviations are noted: in fact, the net bank treasury component falls (-€33 million with an incidence, on the total, that falls by 9.53 percentage points), while, on the other hand, the securities component takes on more significant values: +€15.4 million.

This dynamic is part of the strategic goal of increasing corporate profitability while maintaining a high watch on corporate liquidity.

SECURITIES PORTFOLIO

The Bank's securities portfolio amounted to €204.1 million at the end of the year and consisted of financial assets held for trading amounting to €94.9 million and investments allocated to the investment portfolio totalling approximately €109.3 million. The latter aggregate marks a change since December 2021 of about +€55 million, which occurred due to transfer of securities, in several tranches, from the free portfolio to the investment portfolio. The first of the transfers followed a strategic decision in 2022 by the Board of Directors, in which the framework resolution on the composition and amount of the total value of the HTM portfolio was redefined, and concerned securities with a nominal value of €20.5 million. This was then followed by two transfers, respectively in April, of a nominal €17.5 million and July, an additional €6.7 million, both of which took place under a specific waiver from the Supervisory Authority. Taking into account the transfers as depicted above, the proportion of the investment portfolio to the total figure rises to 53.52%.

Treasury Securities & Banking (in thousands of euros)	31/12/2022	% Composition	31/12/2021	% Composition	Δ abs.	% Δ
Loans to banks on demand	45,001	16.00%	80,569	26.93%	-35,568	-44.15%
Other loans to Banks	32,082	11.41%	29,961	10.01%	2,121	7.08%
Total Banks	77,083	27.41%	110,530	36.94%	-33,447	-30.26%
Shares	175	0.06%	709	0.24%	-534	-75.31%
Funds	50,918	18.11%	48,209	16.11%	2,709	5.62%
Sicav	1,397	0.50%	1,577	0.53%	-180	-11.44%
Bonds	151,637	53.92%	138,194	46.18%	13,443	9.73%
<i>of which Fixed assets</i>	<i>109,253</i>	<i>38.85%</i>	<i>54,260</i>	<i>18.13%</i>	<i>54,994</i>	<i>101.35%</i>
Total securities	204,127	72.59%	188,689	63.06%	15,438	8.18%
TOTAL	281,210	100.00%	299,219	100.00%	-18,009	-6.02%

The securities making up the unrestricted portfolio include the portions of funds deriving from interventions in support of the banking system of San Marino, as well as other securities related to credit restructuring transactions. In detail: *i) Loan Management* and *Odisseo* funds, for a total of approximately €13.9 million; *ii) Other funds* for the restructuring of assets originating from receivables, for a total of approximately €6.9 million.

The securities portfolio is the Bank's primary source of liquidity; its investments are designed to guarantee a satisfactory level of profitability and, at the same time, a high degree of liquidity.

HEDGING DERIVATIVES

During the year, with the aim of appropriately managing the exposure to the various risk factors to which the proprietary portfolio is exposed, as well as to mitigate the effects of financial market volatility, risk hedging activities were put in place through *plain vanilla* derivative contracts. For the same reason, intending to consolidate the Bank's performance, taking into account the USD currency exposure of the securities portfolio, a forward foreign exchange contract was signed and renewed at maturity.

SHAREHOLDINGS

The total equity investments held by the Bank are shown in the balance sheet assets under items 60 and 70. For details of the subsidiaries, as well as the changes during the year, please refer to the table in the explanatory notes and the notes at the foot of the same.

CAPITAL ACCOUNTS AND RISK FUNDS

RISK FUNDS

BSM's Provisions for Risks and Charges are fully detailed in the table below.

In order to provide a comprehensive picture of the reserves set up by the Bank to protect against risks in the exercise of its financial activities, the table also shows evidence of the provision for credit risks adjusting loans granted to customers and shown at net value in the balance sheet assets under item 40. "Loans to customers", 90. Intangible fixed assets – a) Financial *leasing*", 100. "Tangible fixed assets – a) Financial *leasing* and (b) Assets awaiting *lease* expiration". The same applies to the fund set up in 2018 to cover possible capital losses from the sale of real estate from debt collection, the balance of which is shown as an adjustment to the position shown on the assets side of the balance sheet under item 100. "Tangible fixed assets – c) Assets available from credit recovery". Other provisions for risks and charges are shown on the liabilities side under items 70 and 80, respectively "Provisions for risks and charges" and "Provisions for credit risks".

Overall, at the end of 2022, provisions for risks and charges amounted to €138.2 million, down from the 2021 *stock* by a total of €9.6 million (-6.52%). The negative change can be attributed exclusively to the provision for credit risks adjusting assets, which can be attributed to the final write-off of credit positions recorded in the balance sheet.

Risk Funds (in thousands of euros)	31/12/2022	31/12/2021	Δ abs.	% Δ
Provision for Risks on Legal Expenses	170	127	43	33.92%
Dispute reserve	1,434	1,077	357	33.12%
Staff Charges Fund - CCNL Renewal	35	0	35	
Staff Charges Fund - Unused vacation time	121	176	-55	-31.25%
Staff bonus fund	0	542	-542	-100.00%
Reserve adjusting loans recorded in balance sheet assets	131,328	140,807	-9,479	-6.73%
Credit risk fund (item 80. in liability postings)	1,550	1,550	0	0.00%
Reserve adjusting fixed assets recorded in balance sheet assets	3,594	3,599	-5	-0.13%
TOTAL	138,232	147,878	-9,646	-6.52%

For details on changes in provisions, please refer to the details provided in the explanatory notes to the financial statements.

NET EQUITY AND SUPERVISORY CAPITAL

As of 31 December 2022, the Bank's net equity amounted to €47.6 million, an increase of more than €9.4 million compared to 2021.

The upward trend, in addition to reflecting the results of the last financial year's financial statements, includes what occurred as a result of the resolutions passed at the April and May Shareholders' Meetings, namely: *i)* the increase in share capital; *ii)* the allocation of the 2021 operating profit; and *iii)* the result following the revaluation of business assets.

At the end of the year, net assets were represented as follows:

Net Equity (in thousands of euros)	31/12/2022	31/12/2021	Δ abs.	% Δ
Share capital	37,237	34,970	2,267	6.48%
Ordinary reserve	224	0	224	
General Banking Risk Fund	1,750	1,750	0	
Revaluation reserves	6,710	0	6,710	
Other reserves	1,160	265	895	337.40%
Profits (Losses)	521	1,119	-598	-53.40%
TOTAL	47,603	38,104	9,499	24.93%

Great attention has been paid to the replenishment of Corporate Assets.

In addition to self-financing, other initiatives supported the change from 2021, which in total is worth about €9.5 million: *i)* the first-half of 2022 capital increase of €2.25 million *ii)* the revaluation of business assets, with contributions to the revaluation reserve of €6.7 million.

Net Equity is a primary quality element of Supervisory Capital. From an accounting point of view, Art. 40 of Law 173/2018, allows the non-recognition of the effects of the higher adjustments calculated as a result of the AQR procedure ended in 2018, resulting in the recognition of an item, in the balance sheet assets, representing the portion deferred to future years. From a prudential point of view, however, CBSM, has imposed a full reduction of said capital item from corporate assets, as a correct representation of the consistency of the primary source for the absorption of unexpected losses and risks. For the purposes of Prudential Supervision therefore, the Equity actually counted, following the communication of CBSM Prot. no. 19/9030 of 13 September 2019, is limited to €40.3 million, having to add to the periodic result, additional negative elements of about €7.3 million (value corresponding to the AQR adjustments deferred to future 7 financial years in application of the specific rule and CBSM's waiver).

Nonetheless, Supervisory Capital as of 31 December 2022 amounted to approximately €54.8 million, up by more than €10.6 million from 2021. The growth in Tier 2 capital also includes the consequent benefit of a new subordinated loan issue (nominal €2.75 million), intended for and fully subscribed by professional clients. The new issue serves in part to supplement the start of amortization of the subordinated loan maturing in 2027, although the eligibility was not total due to the limits set by current regulations.

Supervisory capital (in thousands of euros)	31/12/2022	31/12/2021	Δ abs.	% Δ
Core Capital	33,276	29,394	3,883	13.21%
Supplementary Capital	21,779	15,243	6,536	42.88%
Total core capital and supplementary capital	55,055	44,637	10,419	23.34%
Items to be deducted	775	945	-170	-18.02%
Supervisory Capital	54,280	43,691	10,589	24.24%
Weighted risk assets	459,954	458,924	1,030	0.22%
Solvency ratio	11.80%	9.52%	228 b.p.	

The growth in Supervisory Capital was also followed by a containment of risk-weighted assets. In fact, although the total is on the rise, account must be taken of the Central Bank's introduction of stricter measures regarding the treatment reserved for certain asset items, such as, for example, the introduction of a weighting factor on debt collection properties.

The combined effect of the above resulted in a marked improvement in the corporate solvency ratio, which as of 2018 returns to a value above the regulatory minimum: 11.80% if calculated with reference to credit risk alone 11.30% if recalculated by including the capital commitment for operational risk.

By virtue of the above, the available capital margin is worth over €1.4 million.

Available Capital Margin	31/12/2022	31/12/2021	Δ ass.	Δ %
Supervisory capital	54,280	43,691	10,589	24.24%
Capital commitment for credit risk	50,595	50,482	113	0.22%
Capital commitment for operational risk	2,248	1,604	644	40.14%
Available Capital Margin	1,437	-8,395	9,832	117.12%

INCOME TREND

RECLASSIFIED PROFIT AND LOSS ACCOUNT

Valuations of the economic trends recorded in the period of reference are made using the “Reclassified Profit and Loss Account” as set out below.

As regards the changes in the economic aggregates with respect to the financial statements, note that:

- “*interest received on debt securities*” has been adjusted for the income component deriving from IRS contracts entered into to hedge bonds issued;
- “*interest expense on amounts due to customers*” has been adjusted to reflect the net result of hedging derivatives;
- “*commission income*” includes income components that, according to the financial statement regulations, are allocated to the item “*Other operating income*”;
- “*Profits and losses on financial transactions*” include the net result of trading in investment securities, as well as the release of the dedicated provision for risks;
- “*Personnel expenses*” do not include the remuneration of directors and statutory auditors, which are allocated to “*Other administrative expenses*”. This item is also adjusted by the value of the funds released in execution of the payment of bonuses envisaged by the national collective labour agreement;
- “*Other Administrative Expenses*”/ “*Other Operating Expenses*” are shown net of recoveries, which are recorded under “*Other income*”:
 - i. to customers and/or subsidiaries for payments made in advance by the Parent Bank;
 - ii. to non-performing positions when they refer to expenses incurred to recover the position and subsequently charged to the customer. This is in consideration of the importance of these charges on total expenses incurred in recent years.
- in the case of *leasing* contracts, the principal portion of the instalments paid is offset against the depreciation charged on the assets covered by the lease contract.

PROFIT AND LOSS ACCOUNT (in thousands of euros)	31/12/2022	31/12/2021	Δ abs.	% Δ
Interest received	14,454	13,769	685	4.97%
Interest paid	-3,901	-4,845	-945	-24.22%
Dividends and other proceeds	259	488	-229	-46.98%
INTEREST MARGIN	10,812	9,412	1,400	14.87%
Net commissions	5,948	5,863	86	1.46%
Profits from financial operations	2,992	5,359	-2,367	-44.17%
Net operating income/expenses	474	406	68	14.26%
BROKERAGE MARGIN	20,225	21,040	-814	-3.87%
Administrative expenses: Personnel costs	-8,009	-8,161	-151	-1.89%
Administrative expenses: Other	-5,146	-5,172	-25	-0.49%
GROSS OPERATING MARGIN	7,070	7,707	-638	-8.27%
Value adjustments on tangible and intangible fixed assets	-1,247	-1,257	-10	-0.80%
GROSS MANAGEMENT RESULT	5,823	6,450	-628	9.73%
Value adjustments on loans and other assets	-11,335	-6,766	4,570	67.54%
Provisions, adjustments and value recoveries	-847	-612	234	38.25%
OPERATING RESULT	-6,359	-928	5,432	585.45%
Net extraordinary result	2,258	913	1,346	147.44%
Income tax for the year	4,622	1,134	3,488	307.60%
NET RESULT FOR THE YEAR	521	1,119	-598	53.40%

INTEREST MARGIN

The 2022 financial year recorded a total net interest income of €10.8 million, an increase of more than €1.4 million (+14.87%) from the previous year.

In detail, although the Bank had to experience a further contraction in interest income from customers (-€748 thousand), the greater reduction in the cost of funding (-€945 thousand) allowed it to recover on the overall margin. In addition to this, higher income originated from the treasury segment, both banks and securities, grew by €274 thousand and €1.1 million (0.9 if we include the balance of dividends) from 2021, respectively.

Contributing to the upward trend in the margin was the composition of the Bank's interest-bearing assets. In particular, given the structure of customer loans, which are mostly at floating rates and with, on average, one-month repricing, the rise in market rates led to an almost immediate increase in accrued interest.

In contrast, a lower responsiveness in adjusting deposit rates has resulted in savings on deposit.

Interest Margin (in thousands of euros)	31/12/2022	31/12/2021	Δ abs.	% Δ
Interest received and other proceeds	14,454	13,769	685	4.97%
- of which debt securities	2,706	1,548	1,158	74.83%
- of which loans	11,568	12,316	-748	-6.07%
- of which loans to banks	179	-95	274	288.57%
Interest paid and other costs:	-3,901	-4,845	-945	-19.50%
- of which amounts due to customers	-3,901	-4,845	-945	-19.50%
Dividends and other proceeds	259	488	-229	-46.98%
Total	10,812	9,412	1,400	14.87%

INTERMEDIATION MARGIN

Intermediation margin at the end of the year exceeded €20.2 million, deviating from the 2021 result by €814 thousand (-3.87%).

The table below highlights the various components that essentially preserve what is consolidated at the interest margin.

Intermediation margin (in thousands of euros)	31/12/2022	% Composition	31/12/2021	% Composition	Δ abs.	% Δ
Interest Margin	10,812	53.46%	9,412	44.74%	1,400	14.87%
Net commissions	5,948	29.41%	5,863	27.87%	86	1.46%
Financial Activity result	2,992	14.79%	5,359	25.47%	-2,367	-44.17%
Other Proceeds/Charges Imbalance	474	2.34%	406	1.93%	68	16.63%
Total	20,225	100.00%	21,040	100.00%	-814	-3.87%

In relation to the performance recorded by net interest and other banking income and to the actual performance with regard to operating expenses, the *cost-income* of the Bank goes down slightly from 2021 to 71.21% (+187 bps).

NET COMMISSIONS

The aggregate composed of net commissions stood at about €5.9 million at the end of December 2022, up by €86 thousand (+1.46%) from the same aggregate in 2021.

As shown in the table, the revenue components on banking services remained substantially stable (€3.4 million, -€8 thousand); up by 3.85% the revenue from asset management, which stood at €2.5 million at the end of the year. Contributing on the growth of the aggregate was brokerage activity in financial instruments alternative to that of the Bank, having to note a decrease in the contribution of asset management (-€378 thousand). This trend is due to an actual decrease in investments, but more so to the high volatility of financial markets.

Net commissions (in thousands of euros)	31/12/2022	% Composition	31/12/2021	% Composition	Δ abs.	% Δ
Trading, custody and administration of securities	1,053	17.70%	574	9.78%	479	83.59%
Mutual Funds and GPF	1,445	24.29%	1,823	31.10%	-378	-20.75%
Revenues from savings management	2,532	42.57%	2,439	41.59%	94	3.85%
Revenues from foreign service	219	3.69%	203	3.45%	17	8.33%
Revenues from portfolio service	190	3.19%	210	3.58%	-21	-9.76%
Account maintenance costs on current accounts and deposits	770	12.94%	780	13.31%	-10	-1.33%
Loan fees and endorsement loans	1,153	19.38%	1,044	17.82%	108	10.36%
Other revenues from banking services	1,084	18.23%	1,187	20.24%	-102	-8.64%
Net revenues from banking services	3,416	57.43%	3,424	58.41%	-8	-0.24%

TOTAL	5,948	100.00%	5,863	100.00%	86	1.46%
--------------	--------------	----------------	--------------	----------------	-----------	--------------

RESULT OF FINANCIAL ACTIVITIES

The net result of financial management for the 2022 financial year is positive by more than €2.9 million. Although down from the previous year, this is a decidedly good result if we assess the context and high volatility of financial markets.

Result of financial activities (in thousands of Euros)	31/12/2022	% Composition	31/12/2021	% Composition	Δ abs.	% Δ
Trading activity result	1,608	53.74%	1,617	30.18%	-10	-0.60%
Fair value measurement	1,384	46.26%	3,741	69.82%	-2,357	-63.01%
TOTAL	2,992	100.00%	5,359	100.00%	-2,367	-44.17%

OPERATING COSTS

At the end of 2022, total operating costs stood at about €14.4 million, showing a slight decrease compared to 2021 (-€187 thousand or -1.28%)

Among these, those for personnel slightly exceeded €8 million, registering a further decrease from the previous year, after already the significant changes achieved in the previous two financial years.

Administrative expenses, adjusted for the cost of recovery on non-performing positions, although they include charges for the adjustment of the organizational model, for the use of external collaborations as support in adapting to regulatory changes and for the search for new business development opportunities, also taking into account the reduction in staffing, are also substantially in line with those of the previous year.

With regard to depreciation, these too remain stable.

Operating costs (in thousands of euros)	31/12/2022	% Composition	31/12/2021	% Composition	Δ abs.	% Δ
Labor costs	-8,009	55.61%	-8,161	55.94%	-151	-1.86%
Other administrative expenses	-5,146	35.73%	-5,172	35.45%	-25	-0.49%
Depreciation	-1,247	8.66%	-1,257	8.62%	-10	-0.79%
TOTAL	-14,403	100.00%	-14,589	100.00%	-187	-1.28%

PROVISIONS TO RISK FUNDS AND DEVALUATIONS

At the closing of the 2022 budget, total adjustments made to loans, including other provisions for risks, amounted to approximately €12.2 million and increased by €4.8 million from the previous year.

The result achieved during the year enabled the Bank to considerably increase the safeguards aimed at mitigating future risks associated with its business activities. These include those of the recent draft measures issued by the Central Bank on the new credit classification and the introduction of calendar provisioning, which require increasingly close monitoring of credit, as well as minimum hedges of impaired credit exposures.

Provisions and value adjustments (in thousands of euros)	31/12/2022	% Composition	31/12/2021	% Composition	Δ abs.	% Δ
Provisions to specific risk funds	-847	6.95%	-612	8.30%	234	38.25%
Value adjustments/recoveries on loans	-11,335	93.05%	-6,766	91.70%	4,570	67.54%
TOTAL	-12,182	100.00%	-7,378	100.00%	4,804	65.11%

Adjustments to loans also include the additional supervision resolved by the Board of Directors to strengthen the provision for loan losses on liabilities by €1 million.

EXTRAORDINARY OPERATIONS

Extraordinary operations contributed +€2.2 million to net income for the year.

This value includes, in particular:

- The release of risk provisions of just over €1 million;
- Capital gains arising from the sale of equity investments amounting to €0.9 million;
- The revaluation of the former BISM tax credit of €297 thousand;
- Indirect taxes not recovered in tax returns, amounting to more than €82 thousand.

NET RESULT FOR THE FINANCIAL YEAR

There are no IGR taxes chargeable for the year, given the tax loss that emerged when preparing the tax return. The balance of the item, however (positive by more than €1.1 million, includes what is due for IRES for capital gains earned on non-residents and for real estate held in Italy; what is due for the franking of losses on loans prior to 2018; and what is calculated for the introduction of deferred tax assets on taxed provisions for risks and on the entire portion of 2020 tax losses that can be carried forward indefinitely (see Art. 6 DL 91/2020).

That said, the Bank made a profit of €0.5 million.

THE CASH FLOW STATEMENT

Cash generated from operations in 2022 was €97.2 million, largely coming from the reduction in assets represented by Loans to Customers and Loans to Banks.

The funds used are worth about €92.7 million.

	2022	2021
CASH (opening balance)	13,054	6,267
FUNDS GENERATED AND COLLECTED		
Funds generated by operations	31,442	20,357
Profit for the year	521	1,119
Provisions for general banking risks	0	0
Increase in net equity deriving from:	8,977	797
- increase in capital	8,977	797
- share capital	2,267	797
- real estate revaluation reserve	6,710	0
Value adjustments net of value recoveries on:	19,848	16,496
- loans to customers	9,299	4,829
- tangible and intangible fixed assets	10,550	11,667
Provisions to funds:	2,095	1,944
- other risks and costs funds	2,095	1,944
Increase in funds collected	11,879	22,645
Loans to customers	0	22,645
Loans to banks	2,316	0
Other liabilities	9,563	0
Decrease in funds used	53,830	64,508
Loans to banks	31,131	18,294
Loans to customers	19,717	39,496
Shareholdings	2,200	724
Other assets	0	4,870
Accrued revenues and deferred expenses	782	1,124
TOTAL	97,150	107,510
FUNDS USED		
Use of funds generated by operations	2,265	3,464
Use of other risks and cost funds	2,265	3,239
Use of other reserves	0	225
Increase in funds used	50,096	43,958
Securities	15,525	20,869
Shareholdings	132	1,522
Tangible and intangible fixed assets	20,162	21,568
Other assets	14,277	0
Accrued income and prepaid expenses	0	0
Decrease in funds collected	40,365	53,301
Due to banks	0	1,372
Due to customers	7,869	0
Payables represented by securities	32,422	43,895
Other liabilities	0	8,021

Accrued expenses and deferred revenues	75	13
TOTAL	92,726	100,723

CASH (closing balance)	17,478	13,054
-------------------------------	---------------	---------------

BANCA DI SAN MARINO SHARES

The share capital of BSM consists of 37,237,103 ordinary shares with a par value of €1.00.

This, taking into account that, as a result of the Shareholders' Meeting of April 6, in which the Shareholders' Meeting had resolved, among others, the proposed capital increase, the unit par value of the Shares was redetermined (from €15.00), with the aim of facilitating access to the subscription of the newly issued shares to all shareholders.

As a result of the above, the majority shareholder still remains Ente Cassa di Faetano, which further increases its shareholding, raising it to 91.40% after the subscription of 2,250,000 newly issued shares.

According to the development of the company's shareholders' equity and the result for the year achieved, the book value of the BSM share is €1.27837.

To better represent to shareholders the results of the efforts made over the past three years in the area of capital strengthening, including through self-financing, from 2019 the growth of BSM share asset value above 51%.

SIGNIFICANT EVENTS OCCURRING AFTER THE END OF THE FINANCIAL YEAR

- In February, the Central Bank launched the public consultation on the two measures affecting the new supervisory provisions on credit exposures and minimum coverage of banks' impaired credit exposures. Both measures, which are to be considered unitary as they are complementary to each other, were drafted with the aim of introducing and aligning the current provisions on the classification and average coverage of risks related to impaired credit, with those envisaged in Europe. As a result of this, the Supervisory Authority requested a simulation from the Credit Institutions on the possible future capital commitment aggravations due to the draft regulations, delivered by March 31.
- The Banks in compliance with the provisions of the aforementioned Law 157/2021, formalized to the Congress of State the shortlist of candidates within which JP Morgan has been identified as the system arranger to which has been entrusted with the task of "setting up" the first (multi-originator) San Marino securitization transaction. As of today's date, work tables have already been started for an initial verification of the detailed information on the credits that could fall within the perimeter of the operation and from which the tranches of the ABS securities will be determined. Given the amount of impaired loans present in BSM's loan pool, the operation assumes considerable importance for the Bank.
- The International Monetary Fund, last February, visited San Marino and, among others, also met with the management of Banca di San Marino. The talks mainly focused on the Bank's management performance, with particular attention to NPL and securitization project, liquidity and capitalization.

- In March, the Bank opted to join the exchange of former SNB bonds held in the proprietary portfolio. By virtue of the option under DD 2022 Nos. 168 and 169, as well as Law 2022/94, BSM now holds government bonds issued by the San Marino state in the nominal amount of 2,041,000 maturing in 2037 and nominal amount of 6,190,000 maturing in 2042.

BUSINESS OUTLOOK

Several elements of uncertainty still characterize and are assumed to affect the Bank's future performance. Continuing geopolitical tensions, the excess volatility that continues to characterize the performance of financial markets, and high levels of inflation continue to represent unknowns with impacts that are difficult to estimate on the Bank's future profitability.

Intending to evaluate, in concrete terms, some of the more tangible facts consequent to the above we must expect: *i)* an increase in administrative expenses. If it is already difficult to contain costs, it seems unlikely to expect savings in management charges in the near future; *ii)* a possible further deterioration of credit. In fact, the moratorium granted under the Covid-19 regulations for the benefit of San Marino companies and individuals expired at the end of March, and if higher financial charges related to the reintroduction of the principal amount in the instalment were already expected, the rise in interest rates could represent an element of tension in meeting maturities; *iii)* higher charges related to the deconsolidation of NPL portfolios. Current market rates will indeed be a benchmark for the placement to third-party investors of the Senior Notes.

Nonetheless, the Central Bank's measures, albeit in consultation, on calendar provisioning and minimum coverage of impaired credit exposures, call for greater and more adequate levels of resources, both with reference to corporate capital holdings and with reference to the organizational, risk assessment and monitoring model.

The prudential choices made by the Bank again in this financial year and the expected growth prospects expressed in the Strategic Plan and capital operations enable BSM to face emerging risks more calmly. To do so, it is necessary to maintain a proper level of customer service, improve and strengthen customer relations, and promote a renewed focus on capital.

SUMMARY AND INDEX DATA

Management Values (thousands of Euros)	31/12/2022	31/12/2021	Δ abs.	% Δ
Overall interest margin	10,812	9,412	1,400	14.87%
Brokerage margin	20,225	21,040	-814	-3.87%
Net commissions	5,948	5,863	86	1.46%
Management costs	14,403	14,589	-187	-1.28%
<i>Of which: personnel expenses</i>	8,009	8,161	-151	-1.86%
Gross operating profit	5,823	6,450	-628	-9.73%
Net operating result	521	1,119	-598	-53.40%

Asset and operating values (thousands of Euros)	31/12/2022	31/12/2021	Δ abs.	% Δ
Gross Banking Product ¹	1,691,533	1,763,198	-71,665	-4.06%
Overall Direct deposits	1,171,039	1,204,209	-33,171	-2.75%
Direct deposits by customers	830,452	870,743	-40,291	-4.63%
Direct deposits with regular customers*	825,992	866,562	-40,570	-4.68%
Indirect Deposits	340,587	333,467	7,120	2.14%
- administered	187,002	149,139	37,863	25.39%
- managed	153,585	184,328	-30,743	-16.68%
Indirect deposits with regular customers*	345,047	337,648	7,399	2.19%
- administered	187,002	149,139	37,863	25.39%
- managed*	158,045	188,509	-30,743	-16.68%
Gross loans to customers	520,494	558,989	-38,494	-6.89%
Net loans to customers	389,166	418,182	-29,016	-6.94%
Gross non-performing loans	216,881	221,269	-4,388	-1.98%
Net non-performing loans	95,859	88,037	7,823	8.89%
Impaired loans ² gross	301,617	321,916	-20,299	-6.31%
Net impaired loans	171,415	182,285	-10,870	-5.96%
Interest-bearing assets	554,723	608,222	-53,499	-8.80%
Total assets	938,755	957,914	-19,158	-2.00%
Equity capital	47,603	38,104	9,499	24.93%
Net equity	47,603	38,104	9,499	24.93%
Supervisory capital	54,280	43,691	10,589	24.24%

¹ Gross banking product is the sum of direct deposits, indirect deposits and gross loans to customers.

² Impaired loans are all non-performing loans, substandard loans, restructured loans, loans past due and/or in arrears, and unsecured loans to countries at risk as defined by Regulation 2007/07.

STRUCTURAL and CAPITALIZATION RATIOS (%)	31/12/2022	31/12/2021	Δ b.p.
Direct deposits by customers/total assets	88.46%	90.90%	-244 b.p.
Gross loans to customers/total assets	55.45%	58.35%	-291 b.p.
Gross loans to customers / Direct deposits by customers	62.68%	64.20%	-152 b.p.
Net equity/Total assets (<i>Leverage</i>)	5.07%	3.98%	109 b.p.
Net equity/loans to customers	9.15%	6.82%	233 b.p.
Solvency ratio	11.80%	9.52%	228 b.p.

CREDIT QUALITY RATIOS (%)	31/12/2022	31/12/2021	Δ b.p.
Gross non-performing loans/gross loans to customers	41.67%	39.58%	208 b.p.
Net non-performing loans/net loans to customers	24.63%	21.05%	358 b.p.
Net non-performing loans/Net equity	201.37%	231.04%	-2.967 b.p.
Gross deteriorated loans/gross loans to customers	57.95%	57.59%	36 b.p.
Net deteriorated loans/net loans to customers	44.05%	43.59%	46 b.p.
Non-performing loans: percentage coverage	55.80%	60.21%	-441 b.p.
Substandard loans: percentage coverage	13.77%	7.14%	663 b.p.
Restructured loans: percentage coverage	1.36%	4.90%	-354 b.p.
Overdue loans: percentage coverage	1.15%	22.34%	-2.119 b.p.
Gross deteriorated loans: percentage coverage	43.17%	43.37%	-21 b.p.
Gross performing loans ¹ : percentage coverage	0.51%	0.50%	1 0 b.p.

¹ The value of performing loans does not include exposures to Group companies

PROFITABILITY INDEXES (%)	31/12/2022	31/12/2021	Δ b.p.
R.O.E. ¹	1.10%	2.94%	-184 b.p.
R.O.A. ²	0.62%	0.67%	-5 b.p.
Return on assets ³	0.06%	0.12%	-6 b.p.
Interest margin/Interest-bearing assets	1.95%	1.55%	40 b.p.
Brokerage margin / interest-bearing assets	3.65%	3.46%	19 b.p.
Interest margin/ Brokerage margin	53.46%	44.74%	872 b.p.
Cost/income	71.21%	69.34%	187 b.p.

¹ R.O.E. = Net profit/equity (share capital + capital reserves + general banking risk fund + profit for the year)

² R.O.A. = Gross Operating Profit/Total Assets

³ Result for the year/Total Assets (see Regulation 2007/07 Art. V.II.7)

PRODUCTIVITY RATIO (thousands of Euros)	31/12/2022	31/12/2021	Δ abs.	Δ %
Employees (average two years)	109.0	117.0	-8.0	-6.84%
Branches	9.0	9.0	0.0	0.00%
Average employees by general counter	12.1	13.0	-0.9	-6.84%
Average employees of the network per branch	5.7	5.7	0.0	0.00%
Direct deposits with customers per employee	7,618.8	7,442.2	176.6	2.37%
Total deposits per employee	10,743.5	10,292.4	451.1	4.38%
Gross loans to customers per employee	4,775.2	4,777.7	-2.5	-0.05%
Gross Banking Product per employee	15,518.7	15,070.1	448.6	2.98%
Added value per employee	126.9	124.9	2.0	1.62%
Average cost of employees	73.5	69.7	3.7	5.35%
Brokerage margin per employee	185.6	179.8	5.7	3.19%

PROPOSED ALLOCATION OF THE FINANCIAL RESULT

Dear Shareholders,

We submit the Financial Statements for the year closed as of 31 December 2022, consisting of the Statement of Assets and Liabilities, Profit and Loss Account and Explanatory Notes to the Financial Statements, for your approval and propose to allocate the profit realised amounting to €521,402.63 to capital strengthening through:

- Allocation of 20% amounting to €104,280.53 to Ordinary Reserve
- Allocation of the difference of €417,122.10 to Available Reserves.

The Board of Directors thanks the Board of Statutory Auditors, the executive structure and all those at an institutional level who have cooperated in the activities carried out and the support provided in the financial year just ended.

p. The Board of Directors

The Chairman

Francesca Mularoni



FINANCIAL STATEMENT

FORM AND CONTENTS OF THE FINANCIAL STATEMENTS

The financial statements for the year closed as of 31 December 2022 were drawn up in accordance with the provisions of Law 165 on businesses and banking, financial and insurance services of 17 November 2005 and Law 47 on companies of 23 February 2006, and in accordance with the provisions of the Central Bank of the Republic of San Marino contained in Regulation 2016-02 on the preparation of the financial statements and consolidated financial statements of authorized entities.

The financial statement is made up of:

- Statement of assets and liabilities
- Profit and Loss Account
- Statement of assets and liabilities
 - Part A - Accounting policies;
 - Part B - Information on the statement of assets and liabilities;
 - Part C - Information on the profit and loss account;
 - Part D - Other Information Tables;
 - Part E - Other Information.

The financial statements which were submitted to the Shareholders' meeting for approval are supplemented by the Directors' Report on the Company's Operations and Situation, the Report of the Board of Statutory Auditors and the Report of the Independent Auditors.

The amounts shown in the Statement of Assets and Liabilities and in the Profit and Loss Account are expressed in Euro Units without decimal digits and are compared with those of the previous year.

As per Regulation 2016-02 - for each item in the Statement of Assets and Liabilities, the Profit and Loss Account, the amount for the current year and the amount for the corresponding item in the previous year is shown. Where the accounts were not comparable, those relating to the previous year were adapted; non-comparability and adaptation or impossibility were commented in the explanatory notes.

STATEMENT OF ASSETS AND LIABILITIES

ASSETS

		31 December 2022		31 December 2021	
10	Cash and balances with central banks and post office cheque accounts	17,478,261			13,054,095
20	Treasury bills and other financial instruments eligible for refinancing with central banks	0			0
	(a) Treasury bills and other similar financial instruments.	0		0	
	(b) Other financial instruments eligible for refinancing with central banks.	0		0	
30	Due from credit institutions	80,604,810			111,735,519
	(a) on demand	46,297,809		81,774,217	
	(b) other receivables	34,307,001		29,961,302	
40	Loans and advances to customers	306,652,575			323,526,273
	(a) on demand	99,927,478		100,708,633	
	(b) other receivables	206,725,097		222,817,640	
50	Bonds and other financial debt instruments	151,636,697			138,193,626
	(a) of public issuers	25,132,200		23,266,019	
	(b) of credit institutions	41,577,520		35,504,515	
	(c) of financial companies other than credit institutions	56,287,017		56,739,250	
	(d) of other issuers	28,639,960		22,683,842	
60	Shares, units and other equity financial instruments	52,490,134			50,408,160
70	Shareholdings	6,053,840			8,199,229
	(a) Financial companies	5,784,171		7,963,310	
	(b) Non-financial business	269,669		235,919	
80	Shareholdings in banking group companies	77,000			0
	(a) Financial companies	0		0	
	(b) Non-financial business	77,000		0	
90	Intangible fixed assets	790,322			899,126
	(a) Financial leasing	395,323		446,767	
	- of which assets under construction	0		0	
	(b) Assets awaiting <i>leasing</i> due to lease termination	0		0	
	- of which due to <i>tenant default</i>	0		0	
	(c) Assets available from debt collection	35,000		35,000	
	- of which assets available for <i>extinction of the receivable through settlement agreement</i>	0		0	
	(d) Goodwill	0		0	
	(e) Start-up expenses	0		0	
	(f) Other intangible fixed assets	359,999		417,359	
100	Tangible fixed assets	207,984,131			210,405,284
	(a) Financial leasing	58,803,129		71,948,460	
	- of which assets under construction	853,593		1,057,825	
	(b) Assets awaiting leasing due to lease termination	23,314,857		22,260,077	
	- of which due to <i>tenant default</i>	23,314,857		22,260,077	
	(c) Assets available from debt collection	86,983,754		84,401,484	
	- of which assets available for <i>extinction of the receivable through settlement agreement</i>	53,993,280		51,705,318	
	(d) Land and buildings	36,202,557		29,651,525	
	(e) Other tangible fixed assets	2,679,834		2,143,738	
110	Subscribed and unpaid capital	0			0
	- of which <i>called-up capital</i>	0		0	
120	Own shares or units	0			0

130	Other assets		107,348,071		93,070,579
140	Accrued income and prepaid expenses		7,639,646		8,421,740
	(a) accrued income	0		0	
	(b) prepayments	7,639,646		8,421,740	
150	TOTAL ASSETS		938,755,487		957,913,631

LIABILITIES

		31 December 2022		31 December 2021	
10	Due to credit institutions:		3,521,367		1,205,144
	(a) On demand	1,296,594		1,205,144	
	(b) on term or notice	2,224,773		0	
20	Due to customers:		586,130,139		593,998,994
	(a) On demand	530,990,113		535,522,291	
	(b) fixed-term or with notice	55,140,026		58,476,703	
30	Debts represented by financial instruments:		226,541,033		261,823,917
	(a) bonds	0		0	
	(b) certificates of deposit	226,541,033		261,823,917	
	(c) other financial instruments	0		0	
40	Other liabilities		53,317,166		43,754,598
	<i>Of which outstanding checks and assimilated securities</i>	802,841		931,730	
50	Accrued expenses and deferred income:		82,868		157,791
	(a) accrued expenses	0		0	
	(b) deferred income	82,868		157,791	
60	Employee severance indemnities		469,433		477,451
70	Provisions for risks and charges:		1,759,550		1,921,806
	(a) retirement funds and similar obligations.	0		0	
	(b) provision for taxes and fees	0		0	
	(c) other provisions	1,759,550		1,921,806	
80	Provisions for bad debts		1,550,000		1,550,000
90	Provision for general financial risks		1,750,000		1,750,000
100	Subordinated liabilities		17,781,016		14,919,826
110	Subscribed capital		37,237,103		34,969,845
120	Additional paid-in capital		0		0
130	Reserves:		1,384,259		265,310
	(a) ordinary or legal reserve	223,790		0	
	(b) reserve for own shares or stocks	0		0	
	(c) statutory reserves	0		0	
	(d) other reserves	1,160,469		265,310	
140	Revaluation reserves		6,710,150		0
150	Profits (losses) carried forward		0		0
160	Net profit (Loss) for the year		521,403		1,118,949
170	TOTAL LIABILITIES		938,755,487		957,913,631

GUARANTEES AND COMMITMENTS

		31 December 2022		31 December 2021	
10	Guarantees issued		12,130,264		11,810,514
	(a) acceptances	55,418		0	
	(b) other guarantees	12,074,846		11,810,514	
20	Commitments		17,479,863		8,201,535
	(a) certain use	10,658,926		1,530,260	
	<i>of which: financial instruments</i>	10,658,926		1,530,260	
	(b) for uncertain use	4,405,937		4,256,275	
	<i>of which: financial instruments</i>	0		0	
	(c) other commitments	2,415,000		2,415,000	
	TOTAL		29,610,127		20,012,049

PROFIT AND LOSS ACCOUNT

	31 December 2022	31 December 2021	
10 Interest income and similar income:	14,459,733		13,793,930
(a) on amounts due from credit institutions	185,242	-89,538	
(b) on loans to customers	11,568,272	12,316,042	
(c) on debt securities	2,706,219	1,567,426	
20 Interest expense and similar charges:	3,906,798		4,870,280
(a) on accounts payable to credit institutions	6,083	5,471	
(b) on amounts due to customers	1,141,543	1,184,351	
(c) on debts represented by financial instruments	2,759,172	3,680,458	
- of which on subordinated liabilities	605,836	599,594	
30 Dividends and other income:	258,936		488,412
(a) on stocks, shares and other equity securities	254,185	419,343	
(b) on equity investments	4,751	69,069	
(c) on equity investments in group companies	0	0	
40 Commission income	6,799,612		6,441,316
50 Commissions expense	1,585,826		1,322,428
60 Profits (losses) from financial transactions	2,965,534		5,358,704
70 Other operating income	11,588,509		12,372,305
80 Other operating expenses	384,740		353,849
90 Administrative expenses:	13,848,971		13,790,500
(a) Personnel expenses:	8,267,182		8,426,129
wages and salaries	5,505,979	5,653,586	
social security charges	1,493,744	1,545,153	
severance indemnities	488,291	496,503	
retirement benefits and similar obligations	376,776	338,021	
directors and statutory auditors	258,000	265,500	
other personnel expenses	144,392	127,366	
(b) Other administrative expenses	5,581,789		5,364,371
100 Value adjustments on intangible assets	282,562		287,623
110 Value adjustments on tangible assets	10,266,978		11,379,788
120 Provisions for risks and charges	846,692		612,446
130 Provisions for bad debts	1,000,000		900,000
140 Value adjustments to loans and provisions for guarantees and commitments	12,834,865		6,813,131
150 Value re-adjustments on loans and provisions for guarantees and commitments	2,499,708		947,583
160 Value adjustments on financial assets	0		0
170 Value re-adjustments on financial fixed assets	0		0
180 Profit (loss) from ordinary activities	-6,385,400		-927,795
190 Extraordinary income	2,868,339		1,391,031
200 Extraordinary expenses	584,025		478,355
210 Extraordinary income (loss)	2,284,314		912,676
220 Taxes for the year	-4,622,489		-1,134,068
230 Change in general financial risk fund (+/-)	0		0
240 Profit (loss) for the year	521,403		1,118,949



EXPLANATORY NOTES

PART A - ACCOUNTING POLICIES

SECTION 1 - DESCRIPTION OF THE ACCOUNTING POLICIES

ACCOUNTING POLICIES

The accounting policies adopted are in accordance with the applicable legal provisions and consistent with those applied in the previous year.

The financial statements are prepared in accordance with the general principles of prudence and economic competence, with a view to business continuity even on the basis of the indications contained in the directors' report.

The achievement of the primary objectives of the Strategic Plan, with particular reference to the strengthening of capital and the recovery of solidity, are elements that make us believe that the principle of business continuity exists. Last but not least, the profound reorganization of the organizational structure and further systemic initiatives will contribute in the future to the virtuous path taken by the Bank, also favoring it in facing with more serenity the difficult challenges that will intervene.

The financial statements are drawn up clearly and give a true and fair view of the statement of assets and liabilities, financial position and results of operations for the year. In compliance with this principle, the financial statement accounts are drawn up giving preference to the representation of substance over form, and, in order to allow for a representation of the financial situation that is more in keeping with the actual financial movements, the time of settlement of transactions prevail over that of negotiation. The various items in the financial statements are reflected in the company's accounts, which are prepared in accordance with the administrative events that occurred during the year.

The valuation of on-balance sheet and off-balance sheet items is carried out separately; interrelated assets and liabilities are measured consistently.

The profits shown are those realised at the end of the financial year. The risks and losses for the year have been taken into account, even if they became known subsequently.

1. CASH AND CASH EQUIVALENTS

This item includes the valuation of legal tender at nominal value. It also includes own coins and medals, gold, silver and stamps, money orders, bank and postal drafts and similar securities, coupons and bills payable on demand.

2. LOANS TO CREDIT INSTITUTIONS

Loans to credit institutions are recorded at their estimated realizable value and include all loans to credit institutions, regardless of their technical form, except for those represented by financial instruments, which are to be reclassified under item no. 40 "Bonds and other financial debt securities".

Loans to credit institutions were recorded at their estimated realizable value, which corresponds to the nominal value.

3. LOANS TO CUSTOMERS

This item includes receivables derived from customer loans, regardless of their technical form, provided that and in the extent to which the loan was actually granted. The total also includes receivables arising from financial leasing contracts for rents due and not yet received and associated overdue interest accrued.

The total amount of loans to customers is recorded in the financial statements at their estimated realizable value. The balance is obtained by direct credit adjustment, determined on the basis of the debtor's degree of solvency by "analytical" valuation processes for doubtful loans and "flat rate" ones for the remaining performing loans.

As also set out in Regulation 2007-07, doubtful loans include:

- *Non-performing loans*: this category includes the entire exposure (cash and off-balance sheet) to insolvent subjects or comparable situations, regardless of the expected loss or the existence of any collateral or personal guarantees. The amount of non-performing loans includes leasing contracts terminated due to breach of the lessee, except where the termination of the credit (former lessor) and the waiver by the former lessee of the right to refund any capital gain arising from the sale or relocation of the asset are agreed upon by the parties.
- *Substandard loans*: this item includes the entire exposure to subjects in situations of temporary objective difficulty, which can foreseeably be removed within a reasonable period of time. It does not take into account the existence of any actual or personal guarantees for the position. For the criteria of classifying loans with repayment of installments, please refer to the provisions contained in 2007-07 Regulation.
- *Restructured loans*: "restructured" loans are all exposures for which the Bank, as a result of the deterioration of the debtor's economic and financial condition, agrees to change the original contractual conditions (for example, rescheduling of the terms, debt and/or interest reduction, etc.), thus generating a loss, is considered "restructured". However, exposures to winding-up companies are excluded. The classification as "restructured loans" can be removed if, once at least two years have elapsed since the date the restructuring agreement is concluded, the Bank certifies the debtor's recovery of the full solvency conditions, as well as the lack of bad debts on all lines of credit, by a reasoned resolution of the corporate competent authorities. In fact, when the debtor defaults for the first time, the Bank is required to classify the entire exposure among non-performing and substandard positions, depending on the debtor's anomaly degree.
- *Past due and/or overdue loans*: the category includes all loans, other than non-performing or substandard, which, on the reference date, have become past due or overdue on a continuous basis for over 90 days, if such loans represent over 20% of the total exposure, understood as the sum of the used amount by cash and endorsement, the debt securities subscribed by the Bank and the credit positions on derivatives.

4. BONDS AND OTHER FINANCIAL DEBT INSTRUMENTS

This item includes all debt financial instruments held in the Bank's portfolio, regardless of the portfolio to which they are allocated.

Investments in financial instruments may be allocated to the following two sub-funds, which distinguish not only their investment purposes but also their valuation criteria:

- *Investment portfolio*: includes financial instruments held for durable investment purposes and the dimensional parameters of the category are defined by the administrative body. They are entered in the balance sheet at cost value (in the case of first acquisition) or, in the case of transfer from another sub-fund, at the value resulting from the application of the rules of the portfolio of origin. The value of the security includes the interest rate and the adjustment for the share corresponding to the trading difference matured. Unlike the trading portfolio, the securities belonging to this category are not valued at market value and thus only contribute to the profit and loss account in the event of a permanent loss in the value of the investment.
- *Trading portfolio*: includes financial instruments held for trading and treasury purposes. The amount entered in the balance sheet includes the interest rate accrued at the end of the year. With reference to the valuation of the individual securities, the following is specified:
 - listed securities are valued at the market price on the last quotation day available;
 - unlisted securities are valued on the basis of estimates, referring to securities with similar characteristics quoted on regulated markets (mark to model). The difference between the book value of trading securities and their market value is shown in item 60. "Profits (losses) on financial transactions" of the profit and loss account".

5. SHARES, UNITS AND OTHER CAPITAL FINANCIAL INSTRUMENTS

The item includes all financial instruments of marketable capital security nature (shares and CIU shares). They are valued at the market price and the rules set out in the previous paragraph with regard to the trading portfolio also apply to these instruments.

6. HOLDINGS

This item includes all rights, whether or not represented by securities, in the capital of other enterprises, which create a durable link, other than those mentioned in the previous paragraph.

Holdings are valued using the cost method upon acquisition and/or subscription.

7. SHAREHOLDINGS IN BANKING GROUP COMPANIES

Shareholdings in banking group companies are valued with the net equity method, in accordance with the provisions of Regulation 2016-02.

8. INTANGIBLE FIXED ASSETS

Intangible fixed assets are recorded at their original purchase cost, possibly increased by the costs and improvements incurred during the year, subject to the consent of the Board of Statutory Auditors issued when preparing the financial statements. The value of the assets shown in the balance sheet is already adjusted directly by the amortization charge for the year.

The percentage rates applied correspond to the ordinary rates provided for article 60 of Law no. 166 of 16 December 2013 on the general income tax.

9. TANGIBLE FIXED ASSETS

Tangible fixed assets are recorded at their original purchase cost, including all accessory charges and any expenses incurred for improvements.

As for real estate, in 2022, it was revalued in accordance with Law 207/2021, intervening, where possible, to adjust the depreciation fund already in the balance sheet. The occasion was also preparatory to make a general assessment with regard to the useful life of the assets, locations of the Bank's branches. On the basis of what was expressed by the appraiser, taking into account the good degree of maintenance of the assets and therefore on the remaining useful life of the assets, the Board of Directors considered it congruous to apply a reduced rate of depreciation, univocal on the entire category, in the fifty-year projection of continuity of the Bank.

With reference to property, plant and equipment, the depreciation rates are established by Annex D of Law 166/2013, as shown in the table below, and in compliance with the same tax provision, the rates used in previous years were given continuity of application.

Fixed assets not yet used are not subject to depreciation.

In the event that the value of an asset is permanently lower than its cost, it is written down accordingly. Write-downs made in previous periods are not maintained if the conditions that gave rise to them no longer apply.

Type of asset	Depreciation Rate
Lightweight constructions	12%
Machinery, equipment and accessories	15%
Furniture and furnishings	15%
Miscellaneous and minor equipment	20%
Electronic and electrical office machines	20%
Vehicles	20%
Buildings used for operating purposes	3%

The item "Tangible fixed assets" also includes tangible assets that are subject to active leasing contracts or however resulting from terminated leasing contracts pending new lease (or transfer). Loans relating to financial leasing transactions are determined according to the financial methodology and are recorded in the balance sheet for the algebraic balance obtained by the difference between the capital fund or historical cost of the asset and the related amortization fund fed by the capital portion of the accrued fees.

In the profit and loss account, lease payments are recorded for the portion of interest in the item "interest received and other proceeds" and, for the portion of capital, in the items "other operating proceeds" and "value adjustments on tangible fixed assets" for the same amount, with a neutral effect on the result for the year.

10. OTHER ASSETS - OTHER LIABILITIES

These items include all assets and liabilities that cannot be allocated to other asset or liability items.

The book value also includes any travelling and suspended items not allocated to the relevant accounts, as well as the tax credit recognised to the company by Decree Law no. 174 of 27 October 2011.

11. ACCRUALS AND DEFERRALS

Revenues and expenses, whether accrued or deferred, are recorded in accordance with the principle of time competence and are separately indicated in special asset and liability items.

As provided for in Regulation 2016-02, the values indicated in the balance sheet refer exclusively to the components of costs and revenues that could not be directly added to the asset or liability accounts to which they refer.

12. DUE TO CREDIT INSTITUTIONS

The liability caption includes the nominal value of amounts due to other credit institutions, regardless of their technical form, with the exception of those represented by financial instruments which make up item 30 in liability postings.

13. DUE TO CUSTOMERS

The item consists of the nominal amount of payables to customers whatever their technical form, with the exception of those represented by financial instruments that make up item 30 in liability postings. As provided for by current legislation, the value includes interest paid and the accrued interest at the end of the year.

14. DEBTS REPRESENTED BY FINANCIAL INSTRUMENTS

The item consists of the nominal amount of deposits through certificates of deposit and bonds (excluding subordinate ones), net of any amounts repurchased by the Bank. The carrying value includes the accrued interest rate.

15. EMPLOYEE SEVERANCE INDEMNITIES

The provision for severance indemnities is commensurate with the total amount due to the Bank's employees at the end of the year and, as permitted by current legislation, is paid out in full each year.

16. FINANCIAL RISKS AND COST FUNDS

Financial risks and costs funds are intended to exclusively cover losses, charges or debts of a certain nature, probable or certain, whose amount or timing is, however, unknown at the end of the year.

Provisions for risks and charges include:

- *Tax fund*: the book value represents the expected debt for the year with the revenue authorities recorded in the profit and loss account
- *Other funds*: the other funds are constituted in order to cover any future loss for liabilities that do not fall within the previous cases.

17. LOAN LOSS PROVISIONS

The credit risk fund includes provisions for non-specific credit risks. For this reason, it is not aimed to adjust any asset posting.

18. COMMITMENTS

Commitments include all irrevocable commitments, of certain or uncertain use, that may present credit risks (for example, available margins on irrevocable line of credit granted to customers or banks).

The commitments arising from derivative contracts are valued in relation to their notional value.

The book value depends on the type of commitment:

- deposit and loan contracts based on the amount to be granted;

- irrevocable lines of credit based on the residual utilizable amount;
- other commitments and guarantees based on the amount of the contract commitment assumed by the Bank.

19. INTEREST, COMMISSIONS, COSTS AND PROCEEDS

Interest received and paid, other proceeds and costs relating to securities, as well as other revenues and expenses are recorded on an accrual basis.

20. DEFERRED TAXES

Deferred taxes are calculated taking into account the tax effect connected to the time differences between the book value of assets and liabilities and their tax value that generate taxable income and deductibles in future periods.

For this purpose, “time differences” are considered those that will generate taxable income or deductibles in future periods. Specifically, tax advances are posted under assets when their recovery is reasonably certain. Deferred taxes are posted under liabilities when their translation in actual expenses is probable.

Tax advances are posted under item “other assets” while deferred taxes are posted under “tax fund”.

In the bank’s case set, tax advances were posted under assets since deductible time differences were generated that represent taxes paid in advance to be recovered in future years.

Taxes will be recovered during the year in which the provisions for Financial risks and cost funds are used.

SECTION 2. - ADJUSTMENTS AND PROVISIONS

No adjustments or provisions were made solely for tax purposes.

PART B - INFORMATION ON THE STATEMENT OF ASSETS AND LIABILITIES

ASSETS

1. CASH AND CASH EQUIVALENTS WITH CENTRAL BANKS AND POSTAL AUTHORITIES

TABLE 1.1 BREAKDOWN OF ITEM 10 "CASH AND CASH EQUIVALENTS WITH CENTRAL BANKS AND POSTAL AUTHORITIES"

	31/12/2022	31/12/2021	Change	
			amount	%
1. Cash and cash equivalents Euro	16,941,760	12,560,774	4,380,986	34.88%
2. Foreign currencies	205,086	300,380	-95,294	-31.72%
3. Cheques	278,024	139,550	138,474	99.23%
4. Other cash equivalents	53,391	53,391	0	0.00%
TOTAL	17,478,261	13,054,095	4,424,166	33.89%

This item includes cash in Euro and foreign currency on hand.

Item "4. Other cash equivalents" includes collector's coins issued by the Republic of San Marino posted at purchase value.

2. TREASURY SECURITIES AND OTHER FINANCIAL INSTRUMENTS ELIGIBLE FOR REFINANCING WITH CENTRAL BANKS

TABLE 2.1: BREAKDOWN OF ITEM 20 "TREASURY BILLS AND OTHER FINANCIAL INSTRUMENTS ELIGIBLE FOR REFINANCING WITH CENTRAL BANKS"

	31/12/2022	31/12/2021	Change	
			amount	%
A. Treasury Bills and other similar financial instruments	0	0	0	
B. Other financial instruments eligible for refinancing with Central Banks	0	0	0	
TOTAL	0	0	0	

3. LOANS TO CREDIT ENTITIES

TABLE 3.1: BREAKDOWN OF ITEM 30 "LOANS TO CREDIT INSTITUTIONS"

	31/12/2022			31/12/2021			Change	
	In euro	In foreign currency	Total	In euro	In foreign currency	Total	amount	%
A. On demand:	38,032,630	8,265,179	46,297,809	72,440,152	9,334,065	81,774,217	-35,476,408	-43.38%
A.1 Mutual accounts opened for services rendered	37,722,828	8,265,179	45,988,007	72,221,160	9,334,065	81,555,225	-35,567,218	-43.61%
A.2 C/accounts in credit	0	0	0	0	0	0	0	
A.3 Others	309,802	0	309,802	218,992	0	218,992	90,810	41.47%
B. Other credits:	34,307,001	0	34,307,001	29,961,302	0	29,961,302	4,345,699	14.50%
B.1 Term deposits	34,307,001	0	34,307,001	29,961,302	0	29,961,302	4,345,699	14.50%
B.2 C/accounts in credit	0	0	0	0	0	0	0	
B.3 Repurchasing agr. and repos	0	0	0	0	0	0	0	
B.4 Others	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL	72,339,631	8,265,179	80,604,810	102,401,454	9,334,065	111,735,519	-31,130,709	-27.86%

Amounts due from banks are shown at their estimated realizable value, which, for the year just ended and the previous year, coincides with their nominal value.

Item A.1 "Mutual accounts opened for services rendered" shows the total amount of correspondent accounts with other credit institutions.

The value of item B.1 "term deposits" includes, in addition to the amount paid by BSM in response to the provisions of the Supervisory Authority regarding the Compulsory Reserve and the Guarantee Fund for mortgages, the restricted deposit of €5,000,000 set up with CBSM. The investment, lit in October and with a duration of 3 months, responds to the decision to increase the profitability of the company's treasury, taking into account, among other things, the rise in market rates.

The item also includes amounts, mutually constituted, for the contractual commitment to purchase the Allitude software license from BSM and other San Marino Credit Institution.

Compared to the values as of 31 December 2021, total loans recorded a decrease of €31,130,709 (-27.86%). Specifically, as shown in the following tables, the change is attributable to a decrease in deposits referable to institutional customers, as well as higher investments in financial instruments.

TABLE 3.2: SITUATION OF CASH LOANS TO CREDIT INSTITUTIONS

Categories/Values	31/12/2022			31/12/2021		
	Gross exposure	Total value adjustments	Net exposure	Gross exposure	Total value adjustments	Net exposure
1. Doubtful loans	0	0	0	0	0	0
- <i>Of which from financial leasing transactions</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
1.1 Non-performing loans	0	0	0	0	0	0
- <i>Of which from financial leasing transactions</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
1.2. Substandard loans	0	0	0	0	0	0
- <i>Of which from financial leasing transactions</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
1.3. Restructured credits	0	0	0	0	0	0
- <i>Of which from financial leasing transactions</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
1.4. Past due/overdue receivables	0	0	0	0	0	0
- <i>Of which from financial leasing transactions</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
1.5. Unsecured loans to at-risk countries	0	0	0	0	0	0
- <i>Of which from financial leasing transactions</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
2. Performing loans	80,604,810	0	80,604,810	111,735,519	0	111,735,519
- <i>Of which from financial leasing transactions</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
TOTAL	80,604,810	0	80,604,810	111,735,519	0	111,735,519
- <i>Of which from financial leasing transactions</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

As shown in the table, all loans to bank are classified as performing.

TABLE 3.3: DYNAMICS OF DOUBTFUL LOANS TO CREDIT INSTITUTIONS

Causes/Categories	Non-performing loans	Substandard loans	Restructured Loans	Past due/Overdue loans	Unsecured loans to at-risk countries
1. Opening gross exposure balance as of 31/12/2021	0	0	0	0	0
<i>of which accrued interests</i>	0	0	0	0	0
2. Increases	0	0	0	0	0
2.1 Inflows from performing loans	0	0	0	0	0
2.2 Inputs from other categories of doubtful loans	0	0	0	0	0
2.3 Accrued interests	0	0	0	0	0
2.4 Other increases	0	0	0	0	0
3. Decreases	0	0	0	0	0
3.1 Outflows to performing loans	0	0	0	0	0
3.2 Outflows to other categories of doubtful loans	0	0	0	0	0
3.3 Cancellations	0	0	0	0	0
3.4 Collections	0	0	0	0	0
3.5 Sales revenue	0	0	0	0	0
3.6 Other decreases	0	0	0	0	0
4. Closing gross exposure balance as of 31/12/2022	0	0	0	0	0
<i>Of which accrued interests</i>	0	0	0	0	0

TABLE 3.4: DYNAMICS OF TOTAL VALUE ADJUSTMENTS OF "LOANS TO CREDIT INSTITUTIONS"

Causes/Categories.	Non-performing loans	Substandard loans	Restructured loans	Past due/Overdue loans	Unsecured loans to At-risk countries	Performing loans
1. Opening value adjustment balance as of 31/12/2021	0	0	0	0	0	0
2. Increases	0	0	0	0	0	0
2.1 Value adjustments	0	0	0	0	0	0
<i>of which accrued interests</i>	0	0	0	0	0	0
2.2 Use of Credit risk funds.	0	0	0	0	0	0
2.3 Transfers from other credit categories	0	0	0	0	0	0
2.4 Other increases	0	0	0	0	0	0
3. Decreases	0	0	0	0	0	0
3.1 value recoveries from variation	0	0	0	0	0	0
<i>Of which accrued interests</i>	0	0	0	0	0	0
3.2 value recoveries from collection	0	0	0	0	0	0
<i>Of which accrued interests</i>	0	0	0	0	0	0
3.3 Cancellations	0	0	0	0	0	0
3.4 Transfers to other credit categories	0	0	0	0	0	0
3.5 Other decreases	0	0	0	0	0	0
4. Closing value adjustment balance as at 31/12/2022	0	0	0	0	0	0
<i>Of which accrued interests</i>	0	0	0	0	0	0

Since all of them are considered to be fully due, loans to banks, even when performing, are not subject to write-downs.

TABLE 3.5: BREAKDOWN OF "LOANS TO CREDIT INSTITUTIONS" BASED ON RESIDUAL LIFE

Maturity	31/12/2022	31/12/2021
1. On demand	46,487,774	83,144,079
2. Up to 3 months	6,278,543	0
3. From more than 3 to 6 months	0	0
4. From more than 6 months to 1 year	0	0
5. From more than 1 year to 18 months	964,773	0
6. From more than 18 months to 2 years	0	0
7. From more than 2 to 5 years	0	0
8. More than 5 years	0	0
9. Without maturity	26,873,720	28,591,440
10. TOTAL	80,604,810	111,735,519

The table shows the evidence of loans to banks, including interest rates, in relation to the residual life of investments.

In the "without maturity" band, in accordance with the provisions of CBSM with letter Prot. no. 21/3676 dated 30 March 2021, the payment of the Compulsory Reserve and the contribution fee to the Guarantee Fund for the Transmissions is shown in total. The amount of Compulsory Reserve correlated with the trend of savings deposits, as well as the changes occurred on the deductions allowed for ROB purposes recognized by the Central Bank of the Republic of San Marino. As of 2022, the total ROB includes the portion of the escrow deposit registered as a guarantee for the Depositors' Guarantee Fund, in accordance with the opportunity introduced by CBSM by letter Prot. No. 22/8825 dated 30 August 2022.

4. LOANS TO CUSTOMERS

TABLE 4.1: BREAKDOWN OF ITEM 40 "LOANS TO CUSTOMERS"

	31/12/2022			31/12/2021			Change	
	In euro	In foreign currency	Total	In euro	In foreign currency	Total	amount	%
1. On demand/ on revocation	99,925,962	1,516	99,927,478	100,146,825	561,808	100,708,633	-781,155	-0.78%
1.1. Active current accounts	17,317,819	1,516	17,319,335	33,568,576	43	33,568,619	-16,249,284	-48.41%
1.2. Other	82,608,143	0	82,608,143	66,578,249	561,765	67,140,014	15,468,129	23.04%
2. Other credits	206,725,097	0	206,725,097	222,774,212	43,428	222,817,640	-16,092,543	-7.22%
2.1. Active current accounts	9,774,008	0	9,774,008	14,447,868	0	14,447,868	-4,673,860	-32.35%
2.2. Discounted portfolio under reserve	24,244,939	0	24,244,939	18,865,670	0	18,865,670	5,379,269	28.51%
2.3. Repurchasing agr. and repos	0	0	0	0	0	0	0	
2.4. Other financing	172,706,150	0	172,706,150	189,460,674	43,428	189,504,102	-16,797,952	-8.86%
TOTAL	306,651,059	1,516	306,652,575	322,921,037	605,236	323,526,273	-16,873,698	-5.22%

The table shows the total amount of loans to customers net of value adjustments determined on the basis of the customer's solvency and any guarantees that accompany the position. However, the total does not include loans originated by financial leasing transactions for the part that concerns the residual value of the *leased asset*, which is shown under items 90. and 100. of the balance sheet assets in the dedicated detail component.

Compared to the previous year, the decrease was €16,873,698 (-5.22%). The change includes, among others, the fruit of the intensive NPL loan reduction activity, for which please refer to Table 4.4 below.

TABLE 4.2: SECURED LOANS TO CUSTOMERS

	31/12/2022		31/12/2021		Change	
	In euro	In foreign currency	In euro	In foreign currency	amount	%
A. From mortgages	163,346,722	0	165,497,187	0	-2,150,465	-1.30%
B. From liens on:	6,550,376	0	7,498,915	0	-948,539	-12.65%
B.1 Cash deposits	2,650,337	0	3,167,175	0	-516,838	-16.32%
B.2 Securities	3,829,247	0	4,166,075	0	-336,828	-8.09%
B.3. Other assets	70,792	0	165,665	0	-94,873	-57.27%
C. From guarantees:	83,545,122	0	93,376,339	0	-9,831,217	-10.53%
C.1. Public administrations	29,410,735	0	33,535,953	0	-4,125,218	-12.30%
C.2. Monetary financial institutions	0	0	77,176	0	-77,176	-100.00%
C.3. Investment funds other than money market funds	0	0	0	0	0	
C.4. Other financial companies	0	0	0	0	0	
C.5. Insurance companies	0	0	0	0	0	
C.6. Pension funds	0	0	0	0	0	
C.7. Non-financial businesses	7,538,522	0	6,674,303	0	864,219	12.95%
C.8. Households and non-profit institutions serving households	46,595,865	0	53,088,907	0	-6,493,042	-12.23%
8.1 Consumers and family businesses	46,595,865	0	53,088,907	0	-6,493,042	-12.23%
8.2 Non-profit institutions serving households	0	0	0	0	0	
C.9. Other	0	0	0	0	0	
TOTAL	253,442,220	0	266,372,441	0	-12,930,221	-4.85%

The table shows the amount of guaranteed loans with distinction of the type of guarantee assisting the loan. The value entered is limited to the net loan exposure only, including accruals in process, to which the guarantee, collateral and/or personal, refers. The table shows a downward change in guarantees taken (-12,930,221 or -4.85%), but more pronounced on the category of guarantees issued by Households (-6,493,042 or -12.23%). The decrease, however, is not to be understood as a reduction in credit garrisons, as precisely it should be related to the amount of loans to customers, which, in the reporting year are also decreasing. In relation to total loans disbursed in fact (net value, including *leases*), the coverage rises to 65.12% from 63.70% in 2021. If we were then to include in these values also the assets covered by the *leasing* contracts, which are, in fact, a guarantee of the credit, the percentage of credit preservation rises to 86.54%.

TABLE 4.3: SITUATION OF CASH LOANS TO CUSTOMERS

Categories/Values	31/12/2022			31/12/2021		
	Gross exposure	Total value adjustments	Net exposure	Gross exposure	Total value adjustments	Net exposure
1. Doubtful credits	301,624,467	130,201,522	171,422,945	321,916,316	139,630,869	182,285,447
- <i>Of which from financial leasing transactions</i>	74,267,079	27,741,898	46,525,181	81,246,980	28,734,268	52,512,712
1.1 Non-performing loans	216,881,079	121,021,634	95,859,445	221,269,385	133,232,583	88,036,802
- <i>Of which from financial leasing transactions</i>	63,453,049	27,059,339	36,393,710	69,735,102	27,876,384	41,858,718
1.2. Substandard loans	64,704,128	8,907,847	55,796,281	60,783,758	4,338,447	56,445,311
- <i>Of which from financial leasing transactions</i>	4,146,047	591,581	3,554,466	5,150,985	656,944	4,494,041
1.3. Restructured loans	19,750,730	268,723	19,482,007	39,260,212	1,925,115	37,335,097
- <i>Of which from financial leasing transactions</i>	6,667,955	90,978	6,576,977	5,948,152	68,404	5,879,748
- <i>of which Restructured Loans Delta</i>			0			0
1.4. Receivables past due and in arrears	280,986	3,231	277,755	602,961	134,724	468,237
- <i>Of which from financial leasing transactions</i>	28	0	28	412,741	132,536	280,205
1.5. Unsecured loans to at-risk countries	7,544	87	7,457	0	0	0
2. Performing loans	218,869,849	1,126,910	217,742,939	237,072,352	1,176,222	235,896,130
- <i>Of which from financial leasing transactions</i>	50,121,784	256,679	49,865,105	56,947,574	284,831	56,662,743
TOTAL	520,494,316	131,328,432	389,165,884	558,988,668	140,807,091	418,181,577
- <i>Of which from financial leasing transactions</i>	124,388,863	27,998,577	96,390,286	138,194,554	29,019,099	109,175,455

The table shows the breakdown of total loans to customers by status, showing gross exposure, total adjustments and net exposure separately.

The credit values includes loans deriving from financial *leasing* transactions.

With reference to the performance of performing loans, given that the Bank continues in its activity of supporting businesses and households by favoring the fractioning of risk and the reduction of concentration phenomena (the statistics on deliberation confirm volumes substantially in line with those of 2021), the reduction since last December includes the regular return of amortizing positions (mortgages and leases), but the most significant change concerns the classification as non-performing of a single position of amount originated by restructuring an impaired loan of 2021. The change in registry status followed specific instructions from the Central Bank, although no objective elements occurred that would compromise the estimate about the recovery of the loan.

For a more in-depth discussion, especially in the area of doubtful loan reduction/transition items, please refer to the comments at the bottom of Table 4.4.

TABLE 4.4: DYNAMICS OF DOUBTFUL LOANS TO CUSTOMERS

Causes/Categories.	Non-performing loans	Substandard loans	Restructured Credits	Past due/Overdue loans	Unsecured loans to at-Risk countries
1. Opening gross exposure balance as of 31/12/2021	221,269,385	60,783,758	39,260,212	602,961	0
<i>Of which for accrued interests</i>	<i>11,363,916</i>	<i>923,151</i>	<i>522</i>	<i>151</i>	<i>0</i>
2. Increases	23,408,350	17,333,049	2,952,366	155,607	7,544
2.1 Inflows from performing loans	14,152,475	4,628,724	2,231,731	130,879	7,452
2.2 Inflows from other categories of doubtful loans	6,530,950	10,945,290	643,005	1,205	0
2.3 Accrued interests	1,245,128	384,631	8,908	1,534	92
2.4 Other increases	1,479,797	1,374,404	68,722	21,989	0
3. Decreases	27,796,656	13,412,679	22,461,848	477,582	0
3.1 Outflows to performing loans	0	4,137,875	0	35,231	0
3.2 Outflows to other categories of doubtful loans	0	7,172,235	10,937,183	11,031	0
3.3 Write-offs	18,404,008	303,125	1,488,067	319	0
3.4 Collections	6,612,421	936,852	8,972,373	29,651	0
3.5 Sales revenue	0	0	0	0	0
3.6 Other decreases	2,780,227	862,592	1,064,225	401,350	0
4. Closing gross exposure balance as of 31/12/2022	216,881,079	64,704,128	19,750,730	280,986	7,544
<i>Of which accrued interests</i>	<i>11,697,616</i>	<i>1,108,129</i>	<i>4,443</i>	<i>180</i>	<i>0</i>

The loan classification table shows the changes during the year. The most significant differences are detailed below:

- 2.1 “Inflows from performing loans”: gross balances of positions that have seen the progressive deterioration of the debtor's economic-financial conditions over the year are reported. However, the exception is what was anticipated regarding the classification of a single report, which alone is worth more than 81% of the value reported in the table;
- 2.3 “accrued interest”: this shows the interest on arrears accrued during the year. With reference to the category of non-performing loans, this value is calculated by applying the legal rate of 2% to the loan balances of insolvent entities. Since the calculated value is entirely considered uncollectible, interest is fully adjusted and does not contribute to the Bank's profit and loss account. On the other hand, non-performing positions for which there has been a court declaration of bankruptcy are rendered non-interest bearing;
- 2.4 “other changes”: increases in value on positions already belonging to the category, other than those referring to interest, are reported;
- 3.1 “Outflows to performing loans”: this item identifies the amount of loans for which it is found that overdue installments have been collected, without losses. In the case of positions classified as restructured, this transition has been applied in accordance with the exception provided by the regulations, i.e., the lapse of at least two years from the credit restructuring agreement without default. As for what is reported under “substandard,” the amount includes the restructuring of a major credit position involving the entire San Marino banking class. The agreement resulted in the establishment of a real estate company, participated by BSM itself;
- 3.3 “write-offs”: the values represent, for all categories, the accounting of losses incurred on loans. The amount shown under "non-performing loans" attributable, specifically, to a limited number of positions, for which an adjustment provision was already established to cover almost the entire residual exposure;

- 3.4 "Collections": this includes payments made by customers to reduce the debt position, including for debt restructuring transactions. The value also includes collections from real estate sale transactions, if the original receivable was represented by a lease agreement;
- 3.5 "Other decreases": the item includes, for all categories, the value of real estate arising from *datio in solutum* agreements.

TABLE 4.5: DYNAMICS OF TOTAL VALUE ADJUSTMENTS TO LOANS TO CUSTOMERS

Causes/Categories	Non-performing loans	Substandard loans	Restructured loans	Past due/Overdue loans	Unsecured loans to at-risk countries	Performing loans
1. Opening total adjustment balance as of 31/12/2021	133,232,583	4.338.447	1.925.115	134.724	0	1.176.222
2. Increases	6,944,866	6.444.386	62.915	2.893	89	378.135
2.1 Value adjustments.	6,470,138	6.310.613	16.353	1.448	28	244.787
<i>of which accrued interest</i>	<i>1,245,128</i>	<i>66.013</i>	<i>1</i>	<i>6</i>	<i>1</i>	<i>0</i>
2.2 Use of Credit Risk Funds	0	0	0	0	0	0
2.3 Transfers from other credit categories	474,728	133.773	46.562	1.445	61	133.348
2.4 Other increases	0	0	0	0	0	0
3. Decreases	19,155,815	1.874.986	1.719.307	134.386	2	427.447
3.1 Value recoveries from valuation	483,036	0	1.903	60	0	133.498
<i>Of which accrued interests</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
3.2 Value recoveries from collection	268,771	1.138.012	103.559	1.069	2	193.678
<i>Of which accrued interests</i>	<i>0</i>	<i>10.525</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
3.3 Write-offs	18,404,008	303.125	1.488.067	319	0	2.918
3.4 Transfers to other credit categories	0	433.849	125.778	132.938	0	97.353
3.5 Other decreases	0	0	0	0	0	0
4. Closing total adjustment balance as of 31/12/2022	121,021,634	8.907.847	268.723	3.231	87	1.126.910
<i>of which accrued interest</i>	<i>11,697,616</i>	<i>73.260</i>	<i>128</i>	<i>10</i>	<i>1</i>	<i>0</i>

The table shows the changes during the year in the provision for adjustment risks. Specifically:

- 2.1 Value adjustments: additional write-downs made during the year are reported by master status. For the category of "non-performing loans," total adjustments also include interest on arrears accrued on the positions and already fully written down, with no prominence in the income statement.
The total value of loan adjustments, amounting to 13,043,367 euros, does not include the share of AQR adjustments already recognized, from the 2018 financial statements, as a deduction to loans to customers. However, the charge to the income statement of this item remains confirmed, for the annual accrual share agreed with BCSM in execution of Art. 40 of Law No. 173 of December 24, 2018, amounting to 1,036,626 euros.
- 3.1 Reversals of impairment losses from valuation: the item consists mainly of receivables whose impairment was found, as part of the constant monitoring activities, to be higher than the estimated recovery, evidenced among other things by expert appraisal of the assets as collateral.
- 3.2 Value recoveries from collections: the item expresses the amount of collections that occurred in amounts exceeding the net credit already recorded.

TABLE 4.6: BREAKDOWN OF "LOANS TO CUSTOMERS" BASED ON RESIDUAL LIFE

Deadline	31/12/2022	31/12/2021
1. On demand	34,226,981	50,680,735
2. Up to 3 months	32,858,234	27,407,404
3. From more than 3 months to 6 months	10,600,297	10,139,557
4. From more than 6 months to 1 year	12,011,257	13,417,644
5. From more than 1 year to 18 months	11,196,628	12,018,221
6. From more than 18 months to 2 years	11,879,694	16,961,546
7. From more than 2 years to 5 years	64,357,839	72,223,432
8. More than 5 years	115,326,810	128,291,917
9. Unallocated maturity	96,708,144	87,041,121
10. TOTAL	389,165,884	418,181,577

Residual life corresponds to the time interval between the balance sheet date and the contractual term of individual transactions. Item 9. "Unallocated maturity," almost exclusively includes non-performing loans, due to the uncertainty of the position's return. Regarding the change since the previous year, please refer to the explanatory notes at the bottom of Table 4.4.

TABLE 4.7: BREAKDOWN OF "LOANS TO CUSTOMERS" (NET VALUES) BY BUSINESS SECTOR

	31/12/2022	31/12/2021
A) Public administrations	2,130,362	2,832,622
B) Financial companies other than credit institutions and central banks:	10,287,779	14,223,571
- Monetary financial institutions (excluding credit institutions and central banks)	0	0
- Investment funds other than money market funds	8,210,895	10,611,165
- Other financial institutions	2,076,884	3,292,444
- Insurance companies	0	319,962
- Pension funds	0	0
C) Non-financial companies	214,966,614	230,419,388
- of which entities canceled from the Register of Authorized Entities	716,185	760,026
- Industry	63,446,456	56,057,197
- Construction	5,980,938	14,408,904
- Services	144,823,035	159,193,261
- Other non-financial companies	716,185	760,026
D) Households and non-profit institutions serving households	161,779,544	170,703,288
- Consumers and family businesses	149,746,887	158,799,177
- Non-profit institutions serving households	12,032,657	11,904,111
E) Other	1,585	2,708
TOTAL	389,165,884	418,181,577

The table gives representation of the distribution of loans by business sector.

5. BONDS AND OTHER DEBT FINANCIAL INSTRUMENTS AND STOCKS, SHARES AND OTHER CAPITAL FINANCIAL INSTRUMENTS

TABLE 5.1: BREAKDOWN OF INVESTMENT AND TRADING FINANCIAL INSTRUMENTS

Items / Values	Investment	Trading
1. Bonds and other debt financial instruments:	109,253,430	42,383,267
a. issued by public users	8,310,670	16,821,530
b. issued by credit institutions	41,476,570	8,343,676
c. issued by financial companies other than credit institutions	47,256,668	12,571,588
d. issued by others	12,209,522	4,646,473
2. Shares, units and other capital financial instruments:	0	52,490,134
equities	0	175,113
Oic	0	52,315,021
<i>of which Fagus</i>	0	1,396,755
<i>of which NPL Funds</i>	0	13,501,407
TOTAL	109,253,430	94,873,401
<i>Of which unavailable for reverse repurchase agreements</i>	19,199,250	0

The owned securities portfolio amounts to a total of €204,126,831, 74.29% of which is made up of bonds and the remaining 25.71% of equities and OIC units. The latter category includes investments originated by BSM's interventions in favour of the banking sector of San Marino for a total value, updated to the latest available NAV, of € 13,501,407. This category also includes three investments arising from the restructuring of *non-performing* loans (€ 2,063,163) and from the disposal of real estate (€ 4,649,857).

The year 2022 was marked by adverse movements in financial markets-both stock and bond markets-due to both the inflationary environment that required central banks to adopt restrictive monetary policies and tensions on the geopolitical front.

During the year, the financial portfolio was managed by adopting an "absolute return" strategy, with the objective being to maximize the statistical probability of achieving the assigned profitability targets while minimizing the probability of *shortfall* and always complying with the limits as defined by the Finance Regulations.

At the beginning of the year, correctly identifying the subsequent change in financial conditions, it was decided to take greater advantage of the characteristics inherent in the accounting treatments of the fixed asset portfolio, transferring a stock of financial instruments from the free portfolio (nominal €20,500,000, and at the same meeting of the Board of Directors the size and characteristics of the fixed asset portfolio was redefined by a special "framework resolution") this transfer transaction was also repeated twice more during the year, following two Central Bank orders that, although issued on different dates, consented:

- i. to the transfer of part of the securities, whose prices had been most affected by market prices, from the unrestricted portfolio to the investment portfolio with retroactive effect to January 31. The retroactive date of the transfer made it possible to neutralize part of the write-downs that followed the outbreak of war;
- ii. to a temporary exemption, and in any case until 31 December 2022, with regard to deductions from supervisory capital of net capital losses on the fixed asset portfolio to the extent of 25% instead of 50%.

Regarding the consequential benefits of the opportunity provided by CBSM, we note, respectively:

- 4 April 2022: The Board of Directors resolves the transfer from the non-invested portfolio to the investment portfolio of 17 bonds with a total nominal value of €17,500,000. The transfer, under the conditions set forth in CBSM Prot. No. 22/3413 of 31 March 2022, allowed for the non-recognition of capital losses, originating from the application of *fair value* as of the date of the resolution, amounting to €1,163,888;
- 4 July 2022: The Board of Directors resolves to transfer from the dealing portfolio to the dealing portfolio 13 bonds with a total nominal value of €6,685,097. The transfer, under the conditions stipulated in CBSM Prot. No. 22/6395 of 23 June 2022, allowed for no capital losses to be recorded for a total of €600,412.

During the year—mostly in the second half of the year—accompanied by yield levels that gradually became more and more attractive and in line with the profitability objectives of the BSM portfolio, it was decided to reduce the treasury component and increase the volume of financial investments, on the bond front, mainly on the short end of the curve.

The portfolio as a whole appeared extremely resilient, both thanks to the contribution of assets partially decoupled from financial market trends and to the strategy of taking advantage of the features inherent in the accounting methodology applicable to the fixed asset portfolio. There is a positive performance and higher than expected from the 2022 Strategic Asset Allocation at stable masses, in view of the financial market trends, and in fact even the free bond and equity components, despite the difficult year, show better performance levels than their respective reference markets.

Extremely positive contribution from the U.S. dollar exposure, which was then hedged at 70% from September until the end of the year, a hedge that was renewed for the time being until 29 June 2023 (see Table 25.1).

For financial portfolio management activities, the cooperation and consulting agreement with a leading Italian financial company remained in effect for the year 2022 as well.

TABLE 5.2: BREAKDOWN OF "INVESTMENT FINANCIAL INSTRUMENTS"

Items/Values	31/12/2022			31/12/2021		
	Purchase price	Book value	Fair Value	Purchase price	Book value	Fair Value
1. Debt financial instruments	108,299,679	109,253,430	95,080,340	54,169,654	54,259,930	50,892,093
1.1. Bonds	108,299,679	109,253,430	95,080,340	54,169,654	54,259,930	50,892,093
listed	54,992,278	55,525,296	49,016,441	4,103,494	4,099,037	4,043,173
unlisted	53,307,401	53,728,134	46,063,899	50,066,160	50,160,893	46,848,920
1.2. Other debt financial instruments	0	0	0	0	0	0
listed	0	0	0	0	0	0
unlisted	0	0	0	0	0	0
2. Capital financial instruments	0	0	0	0	0	0
listed	0	0	0	0	0	0
unlisted	0	0	0	0	0	0
TOTAL	108,299,679	109,253,430	95,080,340	54,169,654	54,259,930	50,892,093

The book value of long-term financial instruments expresses their purchase cost, increased by the value of accrued interest and the accrual calculated on the issue discount. The difference from the market value valuation of the same, since it does not represent a permanent impairment, is not recognized in the Bank's profit and loss account; however, it appears among the negative elements of supplementary capital for the purpose of determining the Bank's supervisory capital (see Table 31.1).

As a result of the change that occurred between the free portfolio and the investment portfolio, the latter rises to account for 53.52% of total investments, marking a +24.75 percentage points since December 2021.

TABLE 5.3: ANNUAL CHANGES IN INVESTMENT FINANCIAL INSTRUMENTS

Items/Values	31/12/2022	31/12/2021
1. Opening balance	54,259,930	54,614,148
2. Increases	58,039,844	92,003
2.1. Purchases	11,860,398	0
<i>Of which debt financial instruments</i>	<i>11,860,398</i>	<i>0</i>
2.2. Value recoveries	0	0
2.3. Transfers from trading portfolio	45,187,332	0
2.4. Other increases	992,114	92,003
3. Decreases	3,046,344	446,221
3.1. Sales	0	0
<i>of which debt financial instruments</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
3.2. Redemptions	2,909,788	299,760
<i>of which debt financial instruments</i>	<i>2,909,788</i>	<i>299,760</i>
3.3. Value adjustments	0	0
<i>of which permanent write-downs</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
3.4. Transfers to the trading portfolio	0	0
3.5. Other decreases	136,556	146,461
4. Closing balance	109,253,430	54,259,930

TABLE 5.4: DETAILS OF "FINANCIAL INSTRUMENTS NOT HELD AS FIXED ASSETS"

Items/Values	31/12/2022	31/12/2021
	fair value	fair value
1. Debt financial instruments	42,383,267	83,933,696
1.1 Bonds	42,383,267	83,933,696
listed	39,556,386	80,313,795
unlisted	2,826,881	3,619,901
1.2. Other debt financial instruments	0	0
listed	0	0
unlisted	0	0
2. capital financial instruments	52,490,134	50,408,160
listed	3,261,096	4,233,534
unlisted	49,229,038	46,174,626
TOTAL	94,873,401	134,341,856

BSM adopted the criterion of valuing financial instruments owned as held-to-maturity at market value or, where not available, potential market value, since 2005 and since that date has therefore been *compliant* with CBSM Regulation 2016-02, which requires the valuation of the held-to-maturity portfolio at *fair value*.

The prices of the main types of financial instruments in the portfolio were recorded as follows:

- Unlisted securities traded on the Euromarket and listed bonds at the *mid-market* price as reported by one of the main providers (Bloomberg) or alternatively by one of the quotation markets on the last available day before the balance sheet date;
- Open-ended funds and SICAVs at the latest NAV available on the last day before the balance sheet date

- Unlisted "*private placement*" securities and securities that are not traded on the Euromarket and are not deemed to be reliably traded, either through a *mid-market* valuation provided by the issuer or, alternatively, using generally accepted valuation models and techniques that provide a reasonable approximation of the theoretical market value;
- Alternative closed-end funds (Private Equity, NPL, etc.) that are not listed, by means of the *Net Asset Value* provided by the *Fund Administrator* or, if it is considered more accurate and in the presence of visibility of the fund's underlying assets, by updating the *market value* of the listed underlying investments and maintaining the other components at the values provided by the *Fund Administrator*. Finally, with regard to closed-end alternative funds undergoing liquidation, the "liquidation plan" provided by the fund liquidator was used.
- Shares listed at the closing price on the last day before the balance sheet date.

TABLE 5.5: ANNUAL CHANGES IN "TRADING FINANCIAL INSTRUMENTS"

Items/Values	31/12/2022	31/12/2021
1. Opening balance	134,341,856	112,832,359
2. Increases	75,597,682	193,764,592
2.1. Purchases	70,762,160	186,260,154
<i>Of which debt financial instruments</i>	68,426,973	143,253,732
<i>Of which capital financial instruments</i>	2,335,187	43,006,422
2.2. Value recoveries	3,586,198	4,944,260
2.3. Transfers from the trading portfolio	0	0
2.4. Other increases	1,249,324	2,560,178
3. Decreases	115,066,137	172,255,095
3.1. Sales	66,688,904	169,795,273
<i>Of which debt financial instruments</i>	63,527,184	134,174,628
<i>Of which capital financial instruments</i>	3,161,720	35,620,645
3.3. Value adjustments and devaluations	2,464,987	1,239,059
3.4. Transfers to the trading portfolio	45,187,332	0
3.5. Other decreases	724,914	1,220,763
4. Closing balance	94,873,401	134,341,856

6. HOLDINGS

TABLE 6.1: HOLDINGS AND SHAREHOLDINGS IN GROUP COMPANIES

Name	Legal Form	General partner	Activity Performed	Share Capital	Net Equity	Profit/Loss	Share Capital %	Book value (b)	Fair value	Net Equity (a)	Comparison (a - b)
Group companies											
					77,000						
Easy Business Consulting S.R.L. in liquidation***	Limited liability company	YES	Non-financial institutions - Services	100,000	-2,069,891	-3,087,774	100.00%	0		-2,069,891	-2,069,891
BSM TECH S.R.L.	Limited liability company	YES	Non-financial institutions - Services	77,000	77,000	0	100.00%	77,000		77,000	0
Associated companies											
					1,035,996						
Centro Servizi S.R.L. **	Limited liability company	NO	Non-financial institutions - Services	74,886	504,313	64,266	33.33%	233,333		168,104	-65,229
BKN301 S.p.A. **	Joint-stock company	NO	Other financial institutions	3,450,000	2,931,913	-783,313	22.29%	768,913		653,445	-115,468
NCO Immobiliare S.R.L.	Limited liability company	NO	Non-financial institutions - Services	2,123,088	148,127	-614,000	45.00%	33,750		66,657	32,907
Other Investee Companies											
					5,017,844						
Camera di Commercio della Repubblica di San Marino **	Joint-stock company	NO	Public Administration	77,466	1,229,376	65,546	1.33%	1,033		16,392	15,359
Federazione BCC Emilia Romagna **	Cooperative society with limited liability	NO	Other	3,728,036	8,285,914	0	0.01%	520		1,156	636

Banca Centrale della Repubblica di San Marino **	Public and private sector	NO	Monetary Financial Institution	12,911,425	57,610,190	0	6.00%	4,871,090	3,456,611	-1,414,479
Fondazione Giovanni Dalle Fabbriche **	Nonprofit organisation	NO	Other	244,526	288,060	26,688	0.36%	1,033	1,037	4
Bancomat S.p.A.**	Joint-stock company	NO	Other financial institutions	21,095,726	21,462,682	-2,832,954	0.00%	210	214	4
Visa Inc*	Joint-stock company	NO	Other financial institutions	18,324,582,786	33,359,272,455	14,023,063,941	0.00%	143,958	18,329	-125,629

* 2022 Financial statements ** 2021 Financial statements *** 2019 Financial statements

With reference to investments in group and associated companies, we specify:

- ✓ Easy Business Consulting S.R.L.: a company 100% owned by BSM. The residual risk borne by BSM in the year 2022 is represented by the credit position, expressed net of the company's actual losses, amounting to €3,680,639 gross (see Table 6.7); €2,216,849 net of value adjustments. With regard to the valuation of the investment, it appears in the balance sheet at zero value, and the difference found with reference to the equity deficit in 2019 was fully recognized among the value adjustments in BSM's 2019 balance sheet, and for a marginal part, amounting to €26,956 in that of 2020. The company enjoys the economic and financial support of the parent company until the closure of the liquidation;
- ✓ BSM Tech S.R.L.: in view of the renewal of BSM's technological infrastructure, the establishment of a dedicated service company follows the Bank's strategic decision to delegate to it the contribution of all hardware and software resources instrumental to the migration activity. Following the Central Bank's authorization, in December BSM paid in the share capital of €77,000; the company's activity expected to start from 2023.
- ✓ Centro Servizi S.R.L.: This company is 33.3% owned. The company exclusively manages the SMaC card circuit for commercial transactions in the Republic, as well as the POS terminal management service, both physical and virtual.
In 2021 financial year, the company reported a positive operating result, such that the carrying value of the interest was confirmed. The draft budget that will be proposed for approval to the administrative body, among other things, confirms a positive result for 2022 as well.
- ✓ BKN301 S.p.A.: the company was established in 2015 with the aim of providing, for San Marino Banks and their customers, *issuing* and *acquiring* services for credit and debit card payments. During 2021, consistent with the objectives of the 2022 – 2026 Five-Year Business Plan, the company underwent a deep restructuring, concluded in the first phase with the appointment of new *management*, the change of the company name and the corporate recapitalization project. Consistent with the company's Plan, BSM actively participated in the placement of their products by expanding the audience of users of their service. With regard to the interest recorded in the financial statements, as a result of the entry of new shareholders in the company's membership, already authorized by BCSM itself in 2021, as well as the gradual divestment of its shares, BSM's shareholding will decrease further during 2022, from 27.23% in 2021 to the current 18.9%, due to the forecasts contained in the 'Framework Agreement signed by BSM in 2021. Further share disposals are also planned for 2023, as a result of which, having already agreed on an average sale price higher than the nominal book value, the Bank can already count on new profits in economic terms and therefore does not deem it necessary to make any value adjustments to the equity investment.
- ✓ NCO Immobiliare S.R.L.: the equity investment follows the stipulation of a Framework Agreement by several San Marino banking institutions, aimed at protecting the credit reasons of the Banks, all exposed to the same Real Estate Group. The interest therefore falls under the case of Art. VII.VIII.1 of the 2007-07 Regulations of the Central Bank and is subject to the limits provided by the same regulatory provision with reference to credit recovery holdings.

With reference to other equity investments held, the following should be noted:

- ✓ Central Bank of the Republic of San Marino: based on the last known operating result as of the reference date 31 December 2021, the comparison between the fraction of equity held and the book value shows a deficit of €1,414,479. In relation to the assumptions of business continuity and the reorganization of the structure/cost rationalization initiated as early as 2020, the value was not adjusted for the institutional nature of the investee itself.

- ✓ Visa Inc.: the company has continued to report profits and capital strengthening over the years that do not justify the immediate need for value adjustment. Among other things, the Bank, having disposed of part of its holdings during the year, has seen its exposure significantly reduced and, at the same time, realized significant capital gains (see Table 29.1). Since it does not consider the shareholding to be of a strategic nature, the Board of Directors has already expressed a favorable opinion on the sale of additional shares, consistent with the opportunities offered by the market.

TABLE 6.2: BREAKDOWN OF ITEM 70 "HOLDINGS"

Item 70. Holdings	31/12/2022			31/12/2021		
	Purchase price	Book value	Fair Value	Purchase price	Book value	Fair Value
1. In credit institutions	1,543,599	5,640,003	0	2,323,707	6,744,111	0
Listed	0	0	0	0	0	0
Unlisted	1,543,599	5,640,003	0	2,323,707	6,744,111	0
2. In other financial enterprises	0	144,168	0	939,300	1,219,199	0
Listed	0	0	0	0	0	0
Unlisted	0	144,168	0	939,300	1,219,199	0
3. Other	186,336	269,669	0	152,586	235,919	0
Listed	0	0	0	0	0	0
Unlisted	186,336	269,669	0	152,586	235,919	0
TOTAL	1,729,935	6,053,840	0	3,415,593	8,199,229	0

TABLE 6.3: BREAKDOWN OF ITEM 80 "SHAREHOLDINGS IN BANKING GROUP COMPANIES"

Item 80. Investments in Banking Group Companies.	31/12/2022			31/12/2021		
	Purchase price	Book value	Fair Value	Purchase price	Book value	Fair Value
1. In credit institutions	0	0	0	0	0	0
Listed	0	0	0	0	0	0
Unlisted	0	0	0	0	0	0
2. In other financial enterprises	0	0	0	0	0	0
Listed	0	0	0	0	0	0
Unlisted	0	0	0	0	0	0
3. Other	1,407,200	77,000	0	1,330,200	0	0
Listed	0	0	0	0	0	0
Unlisted	1,407,200	77,000	0	1,330,200	0	0
TOTAL	1,407,200	77,000	0	1,330,200	0	0

TABLE 6.4: ANNUAL CHANGES IN ITEM 70 "HOLDINGS"

	31/12/2022
1. Opening balances as of 31/12/2021	8,199,229
2. Increases	54,728
2.1. Purchases	33,750
2.2. Value recoveries	0
2.3. Revaluations	0
2.4. Other increases	20,978
3. Decreases	2,200,117
3.1. Sales	2,200,117
3.2. Value adjustments <i>of which permanent write-downs</i>	0
3.3. Other decreases	0
4. Closing balance as of 31/12/2022	6,053,840
5. Total revaluations as of 31/12/2022	0
6. Total adjustments as of 31/12/2022	0

Regarding the above changes we note:

- Item 2.1 Purchases: the subscription of the equity interest in NCO Immobiliare S.R.L;
- Item 2.4 Other increases: the adjustment of the investment in Visa Inc to the EUR/USD exchange rate
- Item 3.1 Sales: the full sale of the investment in ICCREA S.p.A. and the partial sale of Shares in BKN301 S.p.A. and Visa Inc.

TABLE 6.5: ANNUAL CHANGES IN ITEM 80 "SHAREHOLDINGS IN BANKING GROUP COMPANIES"

	31/12/2022
1. Opening balances as of 12/31/2021	0
2. Increases	77,000
2.1. Purchases	77,000
2.2. Value recoveries	0
2.3. Revaluations	0
2.4. Other increases	0
3. Decreases	0
3.1. Sales	0
3.2. Value adjustments <i>of which permanent write-downs</i>	0
3.3. Other decreases	0
4. Closing balance as of 31/12/2022	77,000
5. Total revaluations as of 31/12/2022	0
6. Total adjustments as of 31/12/2022	0

The table shows the evidence of the paid-up share capital of BSM Tech S.R.L.

TABLE 6.6: ASSETS AND LIABILITIES WITH INVESTEE COMPANIES

Item 70. Holdings	31/12/2022
1. Assets	73,063,134
1.1 Loans to credit institutions	67,997,927
- of which subordinate	0
- of which to related companies	0
- of which subordinate	0
1.2 Loans to other financial companies	1,027,880
- of which subordinate	0
- of which to related companies	0
- of which subordinate	0
1.3 Loans to other companies	4,037,327
- of which subordinate	0
- of which to related companies	4,037,327
- of which subordinate	0
1.4 Bonds and other debt financial instruments	0
- of which subordinate	0
- of which to related companies	0
- of which subordinate	0
2. Liabilities	988,105
2.1 Due to credit institutions	0
- of which to related companies	0
2.2 Due to other companies	988,105
- of which to related companies	8,469
2.3 Payables represented by financial instruments	0
- of which to related companies	0
2.4 Subordinate liabilities	0
- of which to related companies	0
3. Guarantees and commitments	17,408
3.1 Guarantees given	17,408
3.2 Commitments	0

TABLE 6.7: ASSETS AND LIABILITIES WITH SUBSIDIARIES OF THE BANKING GROUP

Item 80. Equity investments in Group Companies	31/12/2022
1. Assets	3,680,639
1.1 Loans to credit institutions	0
- <i>of which subordinate</i>	0
1.2 Loans to other financial companies	0
- <i>of which subordinate</i>	0
1.3 Loans to other companies	3,680,639
- <i>of which subordinate</i>	0
1.4 Bonds and other debt financial instruments	0
- <i>of which subordinate</i>	0
2. Liabilities	76,978
2.1 Due to credit institutions	0
2.2 Due to other companies	76,978
2.3 Payables represented by financial instruments	0
2.4 Subordinate liabilities	0
3. Guarantees and commitments	22,500
3.1 Guarantees issued	22,500
3.2 Commitments	0

7. INTANGIBLE FIXED ASSETS

Intangible assets include assets with multi-year utility net of direct straight-line amortization, in compliance with the provisions of current regulations (Law 166/2013 Annex D).

TABLE 7.1: CHANGES IN ITEM 90 "INTANGIBLE ASSETS"

Annual changes	31/12/2022	Financial leasing	of which assets under construction	Assets pending leasing for terminated agreements	Of which due to tenant default	Assets available from debt collection	Of which assets available for credit termination through settlement agreement	Goodwill	Start-up costs	Other intangible fixed assets
A. Opening balance	899,126	446,767	0	0	0	35,000	0	0	0	417,359
B. Increases	173,758	258	0	0	0	0	0	0	0	173,500
B.1. Purchases	173,500	0	0	0	0	0	0	0	0	173,500
B.2. Value recoveries	258	258	0	0	0	0	0	0	0	0
For creditworthiness	258	258	0	0	0	0	0	0	0	0
B.3. Revaluations	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.4. Other increases	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Decreases	282,562	51,702	0	0	0	0	0	0	0	230,860
C.1. Sales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C.2. Value adjustments	282,562	51,702	0	0	0	0	0	0	0	230,860
depreciations	282,562	51,702	0	0	0	0	0	0	0	230,860
Lasting devaluations	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
For creditworthiness	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C.3. Other decreases	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Closing balance	790,322	395,323	0	0	0	35,000	0	0	0	359,999

TABLE 7.2: BREAKDOWN OF ITEM 90 "INTANGIBLE FIXED ASSETS"

Items/Values	31/12/2022			31/12/2021		
	Purchase price / Production cost	Book value	Fair Value	Purchase price / Production cost	Book value	Fair Value
A. Financial leasing	564,599	395,323	0	564,599	446,767	0
<i>Of which assets being constructed</i>	0	0	0	0	0	0
B. Assets pending leasing for terminated agreements	0	0	0	0	0	0
<i>Of which due to breach of the lessee</i>	0	0	0	0	0	0
C. Assets available from debt collection	35,000	35,000	0	35,000	35,000	0
<i>Of which assets available for credit termination through settlement agreement</i>	0	0	0	0	0	0
D. Goodwill	0	0	0	0	0	0
E. Start-up costs	0	0	0	0	0	0
F. Other intangible fixed assets	724,126	359,999	0	1,349,680	417,359	0
TOTAL	1,323,725	790,322	0	1,949,279	899,126	0

8. TANGIBLE FIXED ASSETS

TABLE 8.1: DESCRIPTION AND MOVEMENT OF ITEM 100: "TANGIBLE FIXED ASSETS"

Annual changes	31/12/2022	Financial leasing	of which assets under construction	Assets pending leasing for terminated agreements	Of which due to tenant default	Assets available from debt collection	Of which assets available for credit termination through settlement agreement	Real estate property	Other tangible fixed assets
A. Opening balance	210,405,284	71,948,460	1,057,825	22,260,077	22,260,077	84,401,484	51,705,318	29,651,525	2,143,738
B. Increases	25,188,728	8,095,751	196,133	4,850,955	4,850,955	4,138,551	3,844,243	7,335,688	767,783
B.1. Purchases	8,260,222	7,492,439	0	0	0	0	0	0	767,783
B.2. Value recoveries	241,954	238,075	131,055	194	194	3,685	3,685	0	0
<i>For creditworthiness</i>	238,269	238,075	131,055	194	194	0	0	0	0
B.3. Revaluations	7,011,496	0	0	0	0	16,496	16,496	6,995,000	0
B.4. Other increases	9,675,056	365,237	65,078	4,850,761	4,850,761	4,118,370	3,824,062	340,688	0
C. Decreases	27,609,881	21,241,082	400,365	3,796,175	3,796,175	1,556,281	1,556,281	784,656	231,687
C.1. Sales	11,777,435	8,838,024	0	1,743,190	1,743,190	1,196,221	1,196,221	0	0
C.2. Value adjustments	10,941,336	9,626,222	365	202,874	202,874	95,897	95,897	784,656	231,687
<i>depreciations</i>	10,266,979	9,250,734	0	0	0	0	0	784,656	231,589
<i>Lasting devaluations</i>	95,995	0	0	0	0	95,897	95,897	0	98
<i>For creditworthiness</i>	578,362	375,488	365	202,874	202,874	0	0	0	0
C.3. Other decreases	4,891,110	2,776,836	400,000	1,850,111	1,850,111	264,163	264,163	0	0
D. Closing balance	207,984,131	58,803,129	853,593	23,314,857	23,314,857	86,983,754	53,993,280	36,202,557	2,679,834

The total value of the Bank's fixed assets includes, in addition to the Bank's own capital assets ("Land and Buildings" euro 36,202,557 and Other Assets of euro 2,679,834):

- the amount of assets held under financial leases with customers, referred to as "Finance leases" in the amount of €58,803,129;
- assets under lease contracts terminated due to tenant default, intended for sale and/or relocation in the amount of €23,314,857;
- Available assets from debt collection in the amount of €86,983,754. This item originates from the actions taken to recover the assets of delinquent parties to obtain, through sale or relocation, the satisfaction of their receivables.

Regarding the main changes during the 2022 financial year, we report:

- Under item B.1 "Purchases."
 - **Financial Leasing:** refers to the value of assets acquired and earmarked for financial lease financing with customers, including any takeover of existing contracts;
- Under item B.3 "Revaluations" reported the amount of the revaluation of real estate owned pursuant to Art. 40 of Law 207/2021. The Sworn Appraisals, a copy of which is attached (see Attachment No. 1), were prepared by Surveyor Matteo Sartini, registered with the College of Surveyors at No. 45, and were filed with the Civil Registry of the Commissary Court on 20 October 2022.
- under item B.4 "Other increases."
 - **Assets available from debt collection through settlement:** the item includes assets received as part of debt collection activities
- Item C.1 "Sales" shows the disposals that took place during the year. In relation to the results achieved from the disposals of debt collection properties, please refer to the evidence under the items "Revaluations" and "Adjustments" in the same table and Table "4.5 Dynamics of total adjustments to loans to customers" when they concern assets arising from contracts terminated due to tenant default. The total also includes changes as a result of takeovers.
- Item C.2 "Value adjustments" shows, in addition to depreciation, for all categories of tangible assets, the losses realized on sales made as well as the safeguards adopted to mitigate the risk of future losses (provisions to the Asset Adjustment Provision and/or Asset Adjustment Property Fund). With reference to depreciation under the items "Real estate property" and "Other Tangible Fixed Assets," note the application of different rates than the ordinary ones, as already anticipated in the section on valuation criteria.
- Under item C.3 "Other decreases."
 - **Financial Leasing:** the discharge of assets subject to contractual termination is reported, whether due to default or referable to termination with settlement (see note referred to as "Assets available from debt collection through settlement agreement"), as well as any principal repayments of the loan.

TABLE 8.2: DETAILS OF ITEM 100 "TANGIBLE FIXED ASSETS"

Items/Values	31/12/2022			31/12/2021		
	Purchase price / Production cost	Book value	Fair Value	Purchase price / Production cost	Book value	Fair Value
A. Finance leasing	215,992,274	58,803,129	0	238,456,221	71,948,460	0
<i>of which assets under construction</i>	2,266,586	853,593	0	3,111,442	1,057,825	0
B. Assets awaiting lease termination	28,109,453	23,314,857	0	26,948,880	22,260,077	0
<i>of which due to tenant default</i>	28,109,453	23,314,857	0	26,948,880	22,260,077	0
C. Assets available from debt collection	90,578,118	86,983,754	0	88,000,702	84,401,484	0
<i>of assets available to settle the claim by means of a settlement agreement</i>	54,893,336	53,993,280	0	52,610,228	51,705,318	0
D. Real estate property	56,763,779	36,202,557	0	55,905,918	29,651,525	0
E. Other tangible fixed assets	3,793,370	2,679,834	0	3,158,275	2,143,738	0
TOTAL	395,236,994	207,984,131	0	412,469,996	210,405,284	0

Please note that the purchase cost refers only to tangible assets recorded in the depreciable assets register.

TABLE 8.3: ASSETS ACQUIRED FROM DEBT COLLECTION

Items/Values	31/12/2022		31/12/2021	
	Book value	Fair value	Book value	Fair value
A. Assets obtained from debt collection resulting from financial leasing contracts	53,993,280	0	51,705,318	0
A.1 Real estate	53,993,280	0	51,705,318	0
- of which residential use	13,813,400	0	13,568,576	0
- of which non-residential use	40,179,880	0	38,136,742	0
A.2 movable assets:	0	0	0	0
- of which vehicles	0	0	0	0
- of which aircraft	0	0	0	0
- of which other	0	0	0	0
B. Assets obtained from debt collection resulting from other financing contracts	32,990,474	0	32,696,166	0
B.1 real estate	32,990,474	0	32,696,166	0
- of which residential use	4,338,507	0	4,331,069	0
- of which non-residential use	28,651,967	0	28,365,097	0
B.2 movable property	0	0	0	0
- of which vehicles	0	0	0	0
- of which aircraft	0	0	0	0
- of which other	0	0	0	0
Total	86,983,754	0	84,401,484	0

TABLE 8.4: LEASES TO CREDIT INSTITUTIONS AND CUSTOMERS (CAPITAL RESIDUAL CREDIT AND RENTS DUE)

Descriptions	31/12/2022	<i>of which leases to credit institutions</i>	<i>of which leases to customers</i>
Credits for leasing - Total	96,390,286	-	96,390,286
Credits for leasing – Rents due	13,876,977	-	13,876,977
Credits for leasing – Capital residual credit	82,513,309	-	82,513,309
Intangible fixed assets			
Financial leasing	395,323	-	395,323
Assets pending leasing for terminated agreements	-	-	-
Tangible fixed assets			
Financial leasing	58,803,129	-	58,803,129
Assets pending leasing for terminated agreements	23,314,857	-	23,314,857

9. SUBSCRIBED AND UNPAID-UP CAPITAL (ASSET ITEM 110)

TABLE 9.1: BREAKDOWN OF ITEM 110 "SUBSCRIBED CAPITAL NOT PAD-IN"

Items/Values	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
Subscribed capital not paid-in	0	0	0	
<i>of which called-up capital</i>	0	0	0	

10. OWN SHARE TRANSACTIONS

TABLE 10.1: COMPOSITION OF SOCIAL ACTIONS

	Number Shares	% of capital	Nominal Value	Trading amount
Values as of 31/12/2021	0	0.00%	0	0
Purchases	0	0.00%	0	0
Sales	0	0.00%	0	0
Values as of 31/12/2022	0	0.00%	0	0

	Profit/Loss
Profit/Loss during trading of own shares (+/-)	0

11. OTHER ASSETS (ITEM 130 IN ASSET POSTINGS)

TABLE 11.1: BREAKDOWN OF ITEM 130 "OTHER ASSETS"

Technical type	31/12/2022	31/12/2021
1. Guarantee margins	55,513	24,094
2. Premiums paid for options	0	0
3. Other	107,292,558	93,046,485
of which other Debtors	1,134,389	718,630
Of which accounting entries related to specific decrees	8,186,260	9,095,844
of which Deferred tax assets	42,543,339	37,606,184
of which Other related accounting entries	374,027	369,716
Of which Other:	55,054,543	45,256,111
<i>Security Deposits</i>	<i>315,877</i>	<i>264,821</i>
<i>Rents to be recovered</i>	<i>493,619</i>	<i>865,537</i>
<i>Amounts to be settled</i>	<i>279,027</i>	<i>3,835</i>
<i>Working items</i>	<i>3,389,596</i>	<i>2,983,460</i>
<i>Suspended items to be accounted for</i>	<i>1,474,850</i>	<i>745,786</i>
<i>Effects at SBF</i>	<i>49,089,536</i>	<i>40,386,024</i>
<i>Derivatives</i>	<i>12,038</i>	<i>6,648</i>
TOTAL	107,348,071	93,070,579

For a discussion of the components of "other debtors," "Accounting items related to specific decrees," "Deferred tax assets," and "Other related accounting entries," please refer to the detail tables, while below is the specification of other items.

The table below provides further details of the amount included in the item other debtors.

BREAKDOWN OF SUB-ITEM "OTHER DEBTORS"

Other debtors	31/12/2022	31/12/2021
Credits to be recovered	650,121	268,297
Invoices to be collected	131,281	217,272
State mortgage institution share	352,987	233,061
TOTAL	1,134,389	718,630

TAX CREDITS, DEFERRED TAX ASSETS AND RELATED ACCOUNTING ITEMS (ITEM OTHER ASSETS)

Description	31/12/2022	31/12/2021
Accounting entries related to specific Decrees	8,186,260	9,095,844
Tax credit Legislative Decree 174/2011	0	0
Temporary tax differences of Loan Management fund shares	0	7,543,255
Tax credit Legislative Decree 72/2013	0	1,552,589
Tax Office Prot. no. 18222/DG	8,186,260	0
Deferred tax assets	42,543,339	37,606,184
Deferred assets	5,828,823	10,409,369
Deferred assets loss IGR (Legislative Decree 112/2007 - Law 160/2015 – Law 154/2019 - Legislative Decree 91/2020)	36,714,516	27,196,815
Other accounting entries	374,027	369,716
Credits from tax authorities for withholding taxes	374,027	369,716

With reference to the table, we specify:

- **Accounting entries related to specific Decrees:** the total, amounting to 8,186,260 euros, originates from BSM's participation in interventions to support the protection of savings and the stability of the San Marino credit system. These, at first, were referred to in Art. 7 of Law No. 223 of 23 December 2020, which definitively established the maximum amount of the benefits referred to in the previous decrees, based on the statements of the funds as of 31 December 2020, within the limits of the assessment of the Supervisory Committee, established in 2016, and whose mandate was scheduled to lapse as of 31 March 2021. By subsequent Decree Law of 2021 No. 60, the deadlines were postponed to 30 June 2021. These include:
 - €7,543,255 as the difference in value accrued on BSM's shareholding in the Loan Management Fund. The allocation of Fund shares to BSM took place in December 2012, following the establishment and subsequent contribution of the former Credito Sammarinese in l.c.a. assets to a closed-end mutual fund called the Loan Management Fund. The impairment losses of the Fund accrued over the years (difference between periodic public Nav and book value), are allocated among the Bank's "other

assets", as provided for by the Central Bank of the Republic of San Marino with letter Prot. no. 14/2288 of 13 March 2014. All this while waiting for the Nav Fiscal, which will certify the finality of the losses recognised.

- €1,552,589 as tax benefit pursuant to Decree Law 72/2013 consequent to the bulk acquisition of the assets and liabilities of Euro Commercial Bank by Banca CIS in the first instance, and borrowed by BSM then, as a bank participating in the resolution of the Credit Institution now called Banca Nazionale Sammarinese. The book value shown represents the loss certified by the Fund's Nav calculated at year-end.

On 21 February 2022 with letter Prot. no. 18222/2022/DG the Tax Office communicated, as a result of the resolution of the Congress of State of 13 December 2021, the recognition in favor of BSM of a tax relief corresponding to the sum of the above amounts. In the same missive it also gave notice of the limits of use (5% per year as from 2021) and for which types of tax (compensation for IGR withholdings, Reserved Activities Tax).

- **Deferred tax assets:** the total of €42,543,339 is composed as follows:
 - Deferred tax assets €5,828,823: the item consists of the sum of deferred tax assets calculated on the amount of taxed provisions. The amount arises mainly from provisions referring to loans disbursed to customers until the end of 2018 (€4,647,677). Following the amendment of the relevant legislation on the deductibility of loan losses (Art. 11 of Law 154/2019), losses, provisions and write-downs on loans of banking institutions can be deducted over five years or, if not fully recovered, carried forward indefinitely in subsequent years by paying the substitute tax of 0.2% on the amount of tax losses generated by such deductions. The deviation from the same aggregate in 2021 refers to the exercise of the opportunity referred to in the regulatory call.
 - Deferred IGR loss assets €36,714,516: the item consists of deferred assets calculated under specific regulatory provisions and usable on the tax due by the Bank on its income:
 - DL 112/2007 €6,244,286: tax credit received from Banca Impresa di San Marino. Originally, the credit was limited in duration to 2017, but by Art. 6 of Law 104 of 2018, Art. 2 of the previous legislation was amended and made unlimited.
 - Law 160/2015 €6,390,588: tax credit generated by virtue of the extraordinary transaction of bulk acquisition of former Fincapital assets and liabilities in l.c.a.
 - Law 154/2019 €18,590,709: this is credit arising from the exercise of the option under the relevant Law on losses, write-downs and provisions on loans made by the Bank until 2018. The value corresponds to the maximum share, equal to 1/5, of the aforementioned losses deductible but not recovered in the year 2022.
 - DL 91/2020 €5,488,934: this is a tax credit recorded against the tax loss achieved in 2020 and which, by virtue of the specific exception in the face of the pandemic, can be carried forward to future years without limitation.

The existence of the permanence and recognition of these items in the financial statements is supported by the positive result of the financial statements 2022 and those assumed from the Business Plan, taking into account the structural reorganization of the Bank from the organizational point of view, as well as the regulatory interventions introduced for the gradual recovery of the future profitability of the banking sector.

12. ACCRUED REVENUES AND DEFERRED EXPENSES (ITEM 140 IN ASSET POSTINGS)

TABLE 12.1: BREAKDOWN OF ITEM 140 "ACCRUED REVENUES AND DEFERRED EXPENSES"

	31/12/2022	31/12/2021
Accrued income	0	0
Deferred expenses on:	7,639,646	8,421,740
fees and miscellaneous expenses	383,266	128,734
special standards	7,256,380	8,293,006
TOTAL	7,639,646	8,421,740

The item "deferred expenses" of the current year includes the portion of AQR adjustments deferred to subsequent financial years, as allowed by the regulations under Art. 40 of Law No. 173 of 24 December 2018. The difference from the previous year of €1,036,626 complies with the authorization of the Central Bank of the Republic of San Marino to allocate 10 financial years, starting in 2020, the residual AQR exercise of 2019 (Prot. No. 20/5552 of 19 June 2020). In accordance with the Supervisory Provisions, the amount deferred to future years carried forward as a decrease in Tier 1 Capital and thus in the Bank's Supervisory Capital for verification of regulatory requirements.

LIABILITIES

13. AMOUNTS DUE TO CREDIT INSTITUTIONS

TABLE 13.1: BREAKDOWN OF ITEM 10 "AMOUNTS DUE TO CREDIT INSTITUTIONS"

	31/12/2022			31/12/2021			Change	
	In euro	In foreign currency	Total	In euro	In foreign currency	Total	amount	%
A. On demand:	1,256,342	40,252	1,296,594	1,057,697	147,447	1,205,144	91,450	7.59%
A.1. Mutual accounts opened for services rendered	1,248,069	37,575	1,285,644	1,047,349	7,998	1,055,347	230,297	21.82%
A.2. Demand deposits	8,273	2,677	10,950	10,348	139,449	149,797	-138,847	-92.69%
A.3. Altri	0	0	0	0	0	0	0	
B. Term or notice debts	2,224,773	0	2,224,773	0	0	0	2,224,773	
B.1. Overdrawn C/ accounts	0	0	0	0	0	0	0	
B.2. Term deposits	2,224,773	0	2,224,773	0	0	0	2,224,773	
B.3. Repurchase agr. And reverse repos	0	0	0	0	0	0	0	
B.4. Other loans	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL	3,481,115	40,252	3,521,367	1,057,697	147,447	1,205,144	2,316,223	192.19%

The balance of "amounts due to banks on demand" corresponds to the "credit" balance of all correspondent accounts with other institutions.

"Term deposits" corresponds to deposits set up by other Banking Institution against the commitment made as part of the software migration activity.

TABLE 13.2: BREAKDOWN OF AMOUNTS DUE TO CREDIT INSTITUTIONS BASED ON RESIDUAL MATURITY

Maturity	31/12/2022	31/12/2021
1. On demand	1,296,594	1,205,144
2. Up to 3 months	1,260,000	0
3. More than 3 months to 6 months	0	0
4. More than 6 months to 1 year	0	0
5. From more than 1 year to 18 months	964,773	0
6. Over 18 months to 2 years	0	0
7. Over 2 years to 5 years	0	0
8. Over 5 years	0	0
9. Without maturity	0	0
10. TOTAL	3,521,367	1,205,144

14. AMOUNTS DUE TO CUSTOMERS (ITEM 20 IN LIABILITY POSTINGS)

TABLE 14.1: BREAKDOWN OF ITEM 20 "AMOUNTS DUE TO CUSTOMERS"

	31/12/2022			31/12/2021			Change	
	In euro	In foreign currency	Total	In euro	In foreign currency	Total	amount	%
1. At sight	523,399,372	7,590,741	530,990,113	526,419,897	9,102,394	535,522,291	-4,532,178	-0.85%
1.1 mutual accounts opened for services rendered	519,370,251	7,590,741	526,960,992	522,203,222	9,102,394	531,305,616	-4,344,624	-0.82%
1.2. Savings Deposits	4,029,121	0	4,029,121	4,216,675	0	4,216,675	-187,554	-4.45%
1.3. Other	0	0	0	0	0	0	0	
2. On term or notice	55,140,026	0	55,140,026	58,476,703	0	58,476,703	-3,336,677	-5.71%
2.1. Term overdrawn C/accounts	10,651,965	0	10,651,965	11,001,862	0	11,001,862	-349,897	-3.18%
2.2. Term savings deposits	3,026,727	0	3,026,727	3,418,375	0	3,418,375	-391,648	-11.46%
2.3. Repos and carry-over liabilities	18,988,769	0	18,988,769	44,056,466	0	44,056,466	-25,067,697	-56.90%
2.4. Other funds	22,472,565	0	22,472,565	0	0	0	22,472,565	
TOTAL	578,539,398	7,590,741	586,130,139	584,896,600	9,102,394	593,998,994	-7,868,855	-1.32%

Amounts due to customers include balances in current accounts, savings deposits and repurchase agreements.

Under item b. "Term or with notice debts" are included all deposits with customers for which set a maturity date for redemption. During 2022 this includes the term deposit of Institutional customer, which is scheduled to mature the following July 2023.

Compared to 31 December 2021, the "on demand" component decreases by €4,532,178 (-0.85%), and the "term" component decreases by €3,336,677 (-5.71%). For a more in-depth examination of the dynamics on savings deposits, please refer to the overall changes that occurred considering what is represented in Table 19.10 below.

TABLE 14.2: BREAKDOWN OF AMOUNTS DUE TO CUSTOMERS BASED ON RESIDUAL LIFE

Maturity	31/12/2022	31/12/2021
1. On demand	530,990,113	535,849,567
2. Up to 3 months	5,672,448	13,492,577
3. More than 3 months to 6 months	446,283	34,033,765
4. More than 6 months to 1 year	40,995,464	2,474,889
5. From more than 1 year to 18 months	471,503	372,446
6. Over 18 months to 2 years	660,908	651,751
7. Over 2 years to 5 years	2,980,873	2,954,101
8. Over 5 years	3,912,547	4,169,898
9. Without maturity	0	0
10. TOTAL	586,130,139	593,998,994

Direct deposits, represented by amounts due to customers, 90.59% are in the "on demand" range (+0.38 percentage points compared to the 2021 figure) the "short-term" component, i.e., with residual maturity of less than 18 months, on the other hand, remains almost stable (98.71% from 98.69% in the previous December).

15. PAYABLES REPRESENTED BY FINANCIAL INSTRUMENTS (ITEM 30 IN LIABILITY POSTINGS)

TABLE 15.1: BREAKDOWN OF PAYABLES REPRESENTED BY FINANCIAL INSTRUMENTS

	31/12/2022			31/12/2021			Change	
	In euro	In foreign currency	Total	In euro	In foreign currency	Total	amount	%
a. Bonds	0	0	0	0	0	0	0	
- Of which held by credit institutions	0	0	0	0	0	0	0	
b. Certificates of deposit	226,541,033	0	226,541,033	261,823,917	0	261,823,917	-35,282,884	-13.48%
- Of which held by credit institutions	0	0	0	0	0	0	0	
c. Other financial instruments	0	0	0	0	0	0	0	
- of which traded acceptances	0	0	0	0	0	0	0	
- of which bills in circulation	0	0	0	0	0	0	0	
- of which atypical securities	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL	226,541,033	0	226,541,033	261,823,917	0	261,823,917	-35,282,884	-13.48%

As the table shows, the funding component represented by financial instruments showed a decrease of €35,282,884 or -13.48%.

Regarding the change, please refer to the note in Table 19.10 below.

16. OTHER LIABILITIES

TABLE 16.1: BREAKDOWN OF ITEM 40 "OTHER LIABILITIES"

Technical type	31/12/2022	31/12/2021
1. Guarantee margins	0	0
2. Awards received for options	0	0
3. Cheques in circulation and similar securities	802,841	931,730
4. Other	52,514,325	42,822,868
4.1 Other creditors	209,815	283,717
4.2 Amounts due to Tax Authorities	515,365	656,600
4.3 Amounts available to third parties	862,585	999,394
4.4 Other payables	2,251,770	1,768,526
4.5 Transferors after collection	47,067,013	37,389,136
4.6 Amounts due to suppliers	1,607,777	1,725,495
TOTAL	53,317,166	43,754,598

BREAKDOWN OF SUB-ITEM "OTHER CREDITORS"

Other creditors	31/12/2022	31/12/2021
Rents - Advances on Sales	118,135	249,726
Bills collectable	61,094	5,300
Cash surpluses	22,228	20,333
Customers transferred from Credito Sammarinese	8,358	8,358
TOTAL	209,815	283,717

TABLE 16.2: PAYABLES FOR ELECTRONIC MONEY

	31/12/2022	31/12/2021
For registered instruments	72,493	90,316
of which rechargeable	72,493	90,316
of which non-rechargeable	0	0
For anonymous instruments	0	0
TOTAL	72,493	90,316

The table shows the total amount of reloads made by customers on prepaid cards and usable as a payment instrument.

17. ACCRUED EXPENSES AND DEFERRED INCOME (ITEM 50 OF LIABILITY POSTINGS)

TABLE 17.1: BREAKDOWN OF ITEM 50 "ACCRUED EXPENSES AND DEFERRED INCOME"

	31/12/2022	31/12/2021
Accrued expenses	0	0
Deferred income	82,868	157,791
deferred income guarantees issued	40,983	40,824
deferred income other items	29,670	31,921
deferred income rental income	12,215	85,046
TOTAL	82,868	157,791

The item accrued expenses is equal to 0 in compliance with the regulations in force which require the direct adjustment of the accounts to which they refer.

18. FUNDS

TABLE 18.1 CHANGES IN ITEM 60 "EMPLOYEE SEVERANCE PAY"

	31/12/2022	31/12/2021
1. Opening balances as of 31/12/2021	477,451	550,234
2. Increases	469,433	477,451
2.1 provisions	469,433	477,451
2.2 other increases		
3. Decreases	477,451	550,234
3.1 uses	477,451	550,234
3.2 other decreases		
4. Closing balance as of 31/12/2022	469,433	477,451

The table shows the severance indemnity accrued in 2021 by employees, under uses.

TABLE 18.2: BREAKDOWN OF ITEM 70 "FINANCIAL RISKS AND COST FUNDS"

Breakdown	31/12/2022	31/12/2021
Tax Fund	0	0
Provision for retirement and similar obligations	0	0
Other Funds	1,759,550	1,921,806
Provision for risks and disputes	1,433,763	1,077,021
Provision for future expenses and legal fees	169,787	126,785
Personnel fund: bonuses	35,000	542,000
Personnel fund: unused vacation time	121,000	176,000
TOTAL	1,759,550	1,921,806

Other provisions for risks and charges are detailed below:

- Provision for risks and disputes: the provision is intended to cover possible future charges of a compensatory nature to be incurred in connection with ongoing disputes with third parties. At the end of the year, the fund shows a balance of €1,433,763, appropriately adjusted, upward, in relation to the updating of the positions analyzed. Among these, several are the adjustment/constitution of garrisons against practices arising from the investee companies incorporated in 2019.
- Provision for future expenses and legal fees: this provision is established for the purpose of meeting any legal fees related to pending litigation.
- Personnel fund: bonuses: the fund is intended to accommodate possible awards in favor of staff in compliance with what is agreed upon in the CCNL. The change from 2021 is due to the recognition of staff bonuses in relation to the 2021 budget results. The amount of €35,000 will be settled during 2023.

As regards changes during the year, please refer to the dedicated tables.

TABLE 18.3: CHANGES IN "PROVISION FOR TAXES AND DUTIES"

	31/12/2022	31/12/2021
1. Opening balances as of 31/12/2021	0	0
2. Increases	0	0
2.1 provisions		
2.2 other increases		
3. Decreases	0	0
3.1 uses		
3.2 other decreases		
4. Closing balance as of 31/12/2022	0	0

No provision has been made in 2022 financial year because the tax balance confirms a loss for the current year as well.

TABLE 18.4: CHANGES IN SUB-ITEM (C) "OTHER FUNDS"

	31/12/2022	31/12/2021
1. Opening balances as of 31/12/2021	1,921,806	3,493,968
2. Increases	625,289	587,963
2.1 provisions	625,289	567,000
2.2 other increases	0	20,963
3. Decreases	787,545	2,160,125
3.1 uses	787,545	2,139,162
3.2 other decreases	0	20,963
4. Closing balance as of 12/31/2022	1,759,550	1,921,806

Item "2.1 Provisions" includes accruals made during the year to adjust provisions for further risks taken on by the Bank.

Specifically we note:

- Accruals to the Provision for Disputes in the amount of €483,860;
- Accruals to the provisions for future legal expenses in the amount of €130,235;
- Accruals to the Provision for Unused Holiday Fund in the amount of €11,194.

The item "decreases," consists of the total use of risk provisions made during the year. Specifically:

- use of the provision for future legal expenses in settlement of legal bills received (€87,233);
- use of the provision for disputes (€127,118) for the settlement of outstanding disputes;
- the use of the provision for staff expenses:
 - €66,194 related to the settlement of management's unused holiday leave;
 - €481,961 referring to the payment of bonuses to staff, as per contractual commitment;
 - €25,039 referring to the surplus of the bonus fund over the estimated amount to be disbursed in 2023.

TABLE 18.5: CHANGES IN ITEM 80 "CREDIT RISK FUNDS"

	31/12/2022	31/12/2021
1. Opening balances as of 31/12/2021	1,550,000	1,200,000
2. Increases	1,000,000	900,000
2.1 provisions	1,000,000	900,000
2.2 other increases	0	0
3. Decreases	1,000,000	550,000
3.1 uses	1,000,000	550,000
3.2 other decreases	0	0
4. Closing balance as of 31/12/2022	1,550,000	1,550,000

The table gives evidence of the changes during the year, taking into account the resolutions passed by the Board of Directors at two different times during the year. In fact, dating back to the first half of the year is the resolution to use for €1,000,000 aimed at mitigating the effects of adjustments on customer loans. In the second half of the year, on the other hand, as a result of the results achieved and taking into account the negative influence on the real economy of the well-known geo-political tensions between Ukraine and Russia, as well as the expected repercussions as a result of inflationary rises, the Board of Directors chose to increase the safeguards aimed at dealing with any additional risks inherent in banking activities, replenishing the value of the initial provision.

19. FUND FOR GENERAL BANKING RISKS, SUBORDINATED LIABILITIES, SUBSCRIBED CAPITAL, SHARE ISSUE PREMIUMS, RESERVES, REVALUATION RESERVE, PROFIT (LOSS) CARRIED FORWARD, AND PROFIT (LOSS) FOR THE FINANCIAL YEAR (LIABILITY ITEMS 90-100-110-120-130-140- 150-160)

TABLE 19.1 BREAKDOWN OF ITEM 90 "FUND FOR GENERAL BANKING RISKS"

	31/12/2022	31/12/2021
1. Opening balance	1,750,000	1,750,000
2. Allocations during the year	0	0
3. Utilization during the year	0	0
4. Closing balance	1,750,000	1,750,000

TABLE 19.2: BREAKDOWN OF ITEM 100 "SUBORDINATE LIABILITIES"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
Subordinate Liabilities	17,781,016	14,919,826	2,861,190	19.18%
<i>Of which held by credit institutions</i>	0	0	0	
<i>Of which hybrid capitalization instruments</i>			0	

The table shows, by total, the amount of subordinate loans issued by the Bank. In addition to the 2020 issue of €15,000,000, there is a new issue with similar repayment characteristics as the first, of €2,750,000. The issue, reserved for professional customers only, has been authorized by the Central Bank for inclusion in supervisory capital (positive element of Tier 2 capital).

TABLE 19.3 BREAKDOWN OF ITEM 110 "SUBSCRIBED CAPITAL"

Share type	31/12/2022			31/12/2021			Changes	
	no. of shares	Unit value	Total value	no. of shares	Unit value	Total value	amount	%
Ordinary	37,237,103	1.00	37,237,103	2,331,323	15.00	34,969,845	2,267,258	6.48%
TOTAL			37,237,103			34,969,845	2,267,258	6.48%

During the first half of 2022, the phase of the Bank's capital increase approved by the shareholders meeting on April 6 was completed. On the agenda of the meeting were proposed: *i)* the Capital increase for a total of €3.1 million, reserved for BSM shareholders in proportion to the shares already held and in divisible form, and *ii)* the redetermination of the unit par value of the shares (from €15.00 to €1.00), with the aim of facilitating access to the subscription of the newly issued shares to all shareholders.

As a result of the subscription concluded on May 8, 2,267,258 shares were noted: 2,250,000 subscribed by the majority shareholder Ente Cassa di Faetano and 17,258 by minority shareholders.

TABLE 19.4 BREAKDOWN OF ITEM 120 "SHARE ISSUE PREMIUMS"

	31/12/2022	31/12/2021	Absolute and % changes	
Share issue premiums	0	0	0	

TABLE 19.5 COMPOSITION OF ITEM 130 "RESERVES"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
Legal Reserve	223,790	0	223,790	
Other reserves	1,160,469	265,310	895,159	337.40%
TOTAL	1,384,259	265,310	1,118,949	421.75%

The change in reserves follows the resolution of the Shareholders' Meeting to approve the 2021 Annual Report. "Other reserves" includes the Proprietary Share Repurchase Fund of €400,000.

TABLE 19.6: BREAKDOWN OF ITEM 140 "REVALUATION RESERVES"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
Revaluation reserve	6,710,150	0	6,710,150	

The revaluation reserve includes the amount arising from the revaluation of the Bank's real estate assets. In accordance with the regulations, the value already expresses the amount net of the substitute tax. Regarding the details of the assets subject to revaluation, please refer to what is attached to the financial statements.

TABLE 19.7: BREAKDOWN OF ITEM 150 "RETAINED EARNINGS (LOSSES)"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
Profit (loss) carried forward	0	0	0	

TABLE 19.8: BREAKDOWN OF ITEM 160 "PROFIT (LOSS) FOR THE FINANCIAL YEAR"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
Profit (loss) for the financial year	521,403	1,118,949	-597,546	-53.40%

TABLE 19.9: CHANGES IN NET EQUITY IN THE LAST 4 YEARS

	Share capital	Unpaid share capital	Issue surcharges	Ordinary legal reserve	Other reserves	Result for the financial year (+/-)	Profit/loss carried forward	Fund for general banking risks	Revaluation reserve	Total
Balance as of 31/12/2019	52,723,728	0	0	0	3,834,303	-13,704,356	0	1,750,000	0	44,603,675
Balances as 31/12/2020	52,723,728	0	0	0	3,834,304	-8,229,039	-13,704,356	1,750,000	38,160	36,412,797
Balances as of 31/12/2021	34,969,845	0	0	0	265,310	1,118,949	0	1,750,000	0	38,104,104
Balances as of 31/12/2022	37,237,103	0	0	223,790	1,160,469	521,403	0	1,750,000	6,710,150	47,602,915

As regards the dynamics of the last financial year, we refer to what has already been anticipated regarding the capital increase finalized in the first half of the year, the resolution on the allocation of the 2021 profit for the year, and finally the outcome on the resolution on the revaluation of business assets.

TABLE 19.10: BREAKDOWN OF SAVINGS DEPOSITS BY SECTOR OF ECONOMIC ACTIVITY

	31/12/2022	31/12/2021
A) Public administrations	51,215,747	69,832,744
B) Financial companies other than credit institutions and central banks:	11,470,803	15,977,962
- Monetary financial institutions (excluding credit institutions and central banks)	0	0
- Investment funds other than money market funds	10	34
- Other financial institutions	9,338,077	10,130,896
- Insurance companies	0	2,127,957
- Pension funds	2,132,716	3,719,075
C) Non-financial companies	137,981,020	132,057,341
- of which entities cancelled from the register of Authorized Entities	1,631,756	1,246,411
- Industry	45,347,957	48,244,859
- Construction	3,966,490	4,433,140
- Services	86,737,463	78,062,981
- Other non-financial companies	1,929,110	1,316,361
D) Households and non-profit institutions serving households	629,869,402	652,931,634
- Consumers and family businesses	617,454,844	639,040,893
- Non-profit institutions serving households	12,414,558	13,890,741
E) Other	718,057	874,786
TOTAL	831,255,029	871,674,467

Since 2021, the Bank has seen a decrease in savings deposits totaling €40,419,438 (-4.64%). This difference should be associated with the performance of the Indirect Deposits component, which, in the year just ended, when evaluated "net" of the adverse effects of financial markets, is confirmed to be growing: +€44,737,440 from the previous December figure.

GUARANTEES AND COMMITMENTS

20. GUARANTEES AND COMMITMENTS

TABLE 20.1: BREAKDOWN OF "GUARANTEES GIVEN"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
Trading endorsement loans	10,206,064	9,740,014	466,050	4.78%
Financial endorsement loans	1,924,200	2,070,500	-146,300	-7.07%
Collateral assets	0	0	0	
<i>of third-party bonds</i>	0	0	0	
<i>of own bonds</i>	0	0	0	
TOTAL	12,130,264	11,810,514	319,750	2.71%

TABLE 20.2: BREAKDOWN OF GUARANTEE CREDITS SHOWN ABOVE

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
a. Trading endorsement loans	10,206,064	9,740,014	466,050	4.78%
a.1 Acceptances	55,418	0	55,418	
a.2 Performance bonds and guarantees	9,751,460	9,233,776	517,684	5.61%
a.3 secured patronage	399,186	506,238	-107,052	-21.15%
a.4 other	0	0	0	
a. Financial endorsement loans	1,924,200	2,070,500	-146,300	-7.07%
b.1 Acceptances	0	0	0	
b.2 Performance bonds and guarantees	1,727,200	1,873,500	-146,300	-7.81%
b.3 Secure patronage	0	0	0	
b.4 other	197,000	197,000	0	0.00%
TOTAL	12,130,264	11,810,514	319,750	2.71%

TABLE 20.3: SITUATION OF ENDORSEMENT LOANS TO CREDIT INSTITUTIONS

Categories/Values	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
Doubtful credits	0	0	0	
Non-performing loans	0	0	0	
Substandard loans	0	0	0	
Restructured loans	0	0	0	
Past due/overdue loans	0	0	0	
Unsecured loans to at-risk countries	0	0	0	
Performing loans	0	0	0	
TOTAL	0	0	0	

TABLE 20.4: SITUATION OF ENDORSEMENT LOANS TO CUSTOMERS

Categories/Values	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
Doubtful credits	3,320,700	1,303,484	2,017,216	154.76%
Non-performing loans	138,920	264,943	-126,023	-47.57%
Substandard loans	151,236	136,248	14,988	11.00%
Restructured loans	850,000	850,000	0	0.00%
Past due/overdue loans	2,180,544	52,293	2,128,251	4069.86%
Unsecured loans to at-risk countries	0	0	0	
Performing loans	8,809,564	10,507,030	-1,697,466	-16.16%
TOTAL	12,130,264	11,810,514	319,750	2.71%

Regarding the "past due and overdue" category, the growth is mostly due to a single position that has already been regularized in early 2023.

TABLE 20.5: ASSETS PLEDGED AS COLLATERAL FOR OWN DEBTS

Liabilities:	Amounts of collateral assets
0	0

The Bank is not a beneficiary of any line of credit.

TABLE 20.6: USABLE MARGINS ON CREDIT LINES

	31/12/2022	31/12/2021
Central Banks	0	0
Other credit institutions	0	0
Other financial companies	0	0
TOTAL	0	0

TABLE 20.7: BREAKDOWN OF "SPOT COMMITMENTS"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
1. Commitments to grant funds with certain use	0	0	0	
<i>Commitments for loans to be disbursed</i>	0	0	0	
2. Commitments to swap financial instruments with certain use	351,425	696,679	-345,254	-49.56%
3. Commitments to grant funds with uncertain use	4,405,937	4,256,275	149,662	3.52%
<i>Liability margins available on lines of credit</i>	2,035,279	2,264,173	-228,894	-10.11%
<i>put options issued</i>	0	0	0	
4. Commitments to swap financial instruments with uncertain use	0	0	0	
5. Other commitments	2,415,000	2,415,000	0	0.00%
TOTAL	7,172,362	7,367,954	-195,592	-2.65%

The value of "Spot Commitments" includes:

- Item 2. "Commitments to swap financial instruments with certain use": refers to updated commitments in relation to investments in funds. The total also includes the commitment made on possible repurchase at maturity of transferred shares.
- Item 3. "Commitments to grant funds with uncertain use": includes BSM's commitment to cover the margins on the irrevocable credit lines granted, as well as the value of the guarantees previously granted to Leasing Sammarinese S.p.A. and subject to extinction as a result of the merger. The item also includes BSM's commitment to the assignee institutions of Fincapital's receivables for a portion of the estimated proceeds from the sale of the assets;
- Item 5. "Other commitments": this item shows the encumbrances recorded on the assets subject of the *leasing* contracts. This evidence arises from agreements originally entered into by Leasing Sammarinese with third parties, which were subsequently transferred to BSM following the company's merger. The incorporation and universal succession of BSM to LSM, entailed the elimination of similar guarantees established against the real estate properties owned by former Leasing Sammarinese and registered in favour of Banca di San Marino. This, however, does not determine any confusion in the extinction of the real property rights of the Bank, which in fact retains the dual status of owner and mortgage creditor, respectively, to protect the double pre-emption placed as guarantee of two autonomous and distinct credit reasons: the *leasing* contract and the mortgage credit line.

The difference with respect to the amount previously recognized in the financial statements is due to the transfer of receivables, including finance leases on the assets encumbered by the mortgage in favour of BSM, to a third party, as part of a *non-performing* loan restructuring transaction.

TABLE 20.8: TERM COMMITMENTS

Operating categories	Hedging	Trading	Other operations
Trading	9,290,203	17,298	0
Financial instruments	0	17,298	0
- purchases	0	17,298	0
- sales	0	0	0
Currencies	9,290,203	0	0
- currencies against currencies	0	0	0
- purchases against euro	4,290	0	0
- sales against euro	9,285,913	0	0
Deposits and loans	0	0	0
to be granted	0	0	0
to be received	0	0	0
Derivative contracts	1,000,000	0	0
With capital exchange	1,000,000	0	0
- securities	1,000,000	0	0
- purchases	0	0	0
- sales	1,000,000	0	0
- currencies	0	0	0
- currencies against currencies	0	0	0
- purchases against euro	0	0	0
- sales against euro	0	0	0
- other values	0	0	0
- purchases	0	0	0
- sales	0	0	0
Without capital swaps	0	0	0
- currencies	0	0	0
- currencies against currencies	0	0	0
- purchases against euro	0	0	0
- sales against euro	0	0	0
- other values	0	0	0
- purchases	0	0	0
- sales	0	0	0

Term commitments include the notional value of derivative contracts entered into by the Bank in order to reduce the risks of volatility inherent in investments in financial instruments.

In the last quarter of the year, given the Bank's exposure in USD-denominated financial instruments, intending to consolidate the performance and profits generated by these investments, it was chosen to sign a forward foreign exchange contract worth USD 9 million. Upon maturity (December 2022), it was chosen to enter into a new one with a face value of USD 10 million.

TABLE 20.9: FINANCIAL DERIVATIVES

Operating categories	Hedging	Trading	Other operations
Derivative contracts	10,379,203	0	0
with capital swaps	10,379,203	0	0
securities	1,089,000	0	0
- purchases	0	0	0
- sales	1,089,000	0	0
Currencies	9,290,203	0	0
- currencies against currencies	0	0	0
- purchases against euro	4,290	0	0
- sales against euro	9,285,913	0	0
Other values	0	0	0
- purchases	0	0	0
- sales	0	0	0
Without capital swaps	0	0	0
Currencies	0	0	0
- currencies against currencies	0	0	0
- purchases against euro	0	0	0
- sales against euro	0	0	0
Other values	0	0	0
- purchases	0	0	0
- sales	0	0	0

The table shows the market value of the derivative contracts referred to in the previous above.

TABLE 20.10: DERIVATIVE CONTRACTS ON LOANS

Data not present.

21. SUSPENSE ACCOUNTS.

TABLE 21.1: SUSPENSE ACCOUNTS

	31/12/2022	31/12/2021
1. Asset management	84,336,430	103,606,520
Asset management for customers	84,336,430	103,606,520
- of which liquidity	4,460,237	4,181,154
- of which liquidity posted with the reporting entity	4,460,237	4,181,154
- of which debt securities	0	0
- of which debt securities issued by the reporting entity	0	0
- of which debt securities issued by other San Marino credit institutions	0	0
- of which capital securities and CIUs	79,876,193	99,425,366
- of which capital securities issued by the reporting entity	0	0
Own portfolios managed by third parties	0	0
2. Custody and administration of financial instruments	472,923,823	441,050,531
Third party financial instruments held in deposit	277,866,602	248,288,042
- of which debt securities issued by the reporting entity	17,750,000	14,895,000
- of which debt securities issued by other San Marino credit institutions	0	0
- of which capital securities and other assets issued by the reporting entity	40,371,355	36,974,783
- of which third party financial instruments deposited with third parties	219,745,247	196,418,259
Proprietary financial instruments deposited with third parties	195,057,221	192,762,489
3. Financial instruments and other assets linked to the activities as depositary bank	593,751	648,354
Liquidity	0	0
- of which liquidity deposited with the reporting entity	0	0
Debt securities	0	0
- of which debt securities issued by the reporting entity	0	0
- of which debt securities issued by other San Marino credit institutions	0	0
Capital securities, CIUs, other financial instruments	593,751	648,354
- of which capital securities issued by reporting entity	0	0
Assets other than financial instruments and liquidity	0	0

The values in the table are expressed at market value as of 31 December 2022.

TABLE 21.2: INTERMEDIATION ON BEHALF OF THIRD PARTIES: EXECUTION OF ORDERS

Intermediation on behalf of third parties: execution of orders	31/12/2022	31/12/2021
1. Purchases	201,157,533	74,712,851
of which not settled at the reporting date	0	0
2. Sales	160,411,302	65,581,976
of which unsettled at the reporting date	0	0

TABLE 21.3: BREAKDOWN OF INDIRECT DEPOSITS BY BUSINESS SECTOR

	31/12/2022	31/12/2021
A) Public administrations	11,851,200	0
B) Financial companies other than credit institutions and central banks:	40,964,313	48,421,925
- Monetary financial institutions (excluding credit institutions and central banks)	3,061,017	579,830
- Investment funds other than money market funds	0	0
- Other financial institutions	34,524,511	42,269,965
- Insurance companies	0	3,603,030
- Pension funds	3,378,785	1,969,100
C) Non-financial companies	21,497,195	20,124,003
- of which entities cancelled from the register of Authorized Entities	4,763,350	489,402
- Industry	8,408,169	10,350,831
- Construction	23,267	162,667
- Services	8,234,591	9,508,981
- Other non-financial companies	4,831,168	101,524
D) Households and non-profit institutions serving households	266,273,838	264,920,834
- Consumers and family businesses	229,217,631	228,848,158
- Non-profit institutions serving households	37,056,207	36,072,676
E) Others	0	0
TOTAL	340,586,546	333,466,762

Total indirect deposits as of 31 December 2022 amounted to €340,586,546, registering a change, positive, from the same period of the previous year by €7,119,784 (+2.14%).

For a more correct examination regarding the dynamics of the aggregate, it is worth specifying that the growth is also and especially marred by the adverse effects of financial markets. If recalculated at "invested value," year-end indirect deposits are worth €459,684,896, compared to €414,947,456 at the end of 2021.

TABLE 21.4: TRUSTEE BUSINESS

	31/12/2022	31/12/2021
1. Movable assets	0	0
1.1 financial instruments	0	0
1.2. cash	0	0
2. Shareholdings	2,557,973	2,574,119
2.1. shares and units of limited companies	228,500	228,500
2.2. shareholder loans	2,329,469	2,345,615
2.3. cash	4	4
3. Loans to third parties	0	0
3.1. loans	0	0
3.2. cash	0	0
4. Other movable or intangible fixed assets	0	0
4.1. movable or intangible fixed assets	0	0
4.2. cash	0	0
5. Total Trustee business	2,557,973	2,574,119
5.1. of which total cash	4	4

TABLE 21.5: ASSETS HELD AS TRUSTEE

Data not present.

22. INTEREST

TABLE 22.1: BREAKDOWN OF ITEM 10 "INTEREST RECEIVED AND OTHER PROCEEDS"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
1. On Treasury bills and other financial instruments eligible for refinancing with central banks	0	0	0	
1.1 Treasury bills and other similar financial instruments	0	0	0	
1.2 Other financial instruments eligible for refinancing with central banks	0	0	0	
2. On loans to credit institutions	185,242	-89,538	274,780	306.89%
2.1 C/accounts in credit	166,699	-89,538	256,237	286.18%
2.2 Deposits	18,543	0	18,543	
2.3 Other loans	0	0	0	
- of which on leasing operations	0	0	0	
3. On loans to customers	11,568,272	12,316,042	-747,770	-6.07%
3.1 C/accounts in credit	2,599,762	2,971,809	-372,047	-12.52%
3.2 Deposits	0	0	0	
3.3 Other loans	8,968,510	9,344,233	-375,723	-4.02%
- of which on leasing operations	2,616,459	3,033,365	-416,906	-13.74%
4. On debt financial instruments issued by credit institutions	2,706,219	1,567,426	1,138,793	72.65%
4.1 Certificates of deposit	0	0	0	
4.2 Bonds	2,706,219	1,547,955	1,158,264	74.83%
4.3 Other financial instruments	0	19,471	-19,471	-100.00%
5. On debt financial instruments to customers (other issuers)	0	0	0	
5.1 Bonds	0	0	0	
5.2 Other financial instruments	0	0	0	
TOTAL	14,459,733	13,793,930	665,803	4.83%

Interest income totaled €14,459,733, registering an overall growth of 4.83% since last December.

In detail, the "treasury" component, i.e., the sum of interest on loans to banks and investments in securities, is the one that marks the most significant change: in absolute terms, the contribution was +€274,780 and +€1,158,264, respectively, compared to 2021, with an average yield up 48 bps from the previous year.

The contraction in interest from customers was €747,770. This result is attributable to the contraction in average volumes of interest-bearing loans, and is however partly contained by the rise in interest rates. In fact, a large part of customer loans is at floating rates and correlated with market rates. The rise in the latter, especially as of the fourth quarter, led to the repricing of non-performing loans and made it possible to limit the contraction related to the reduction in volumes.

TABLE 22.2: DETAILS OF ITEM 20 "INTEREST PAID AND OTHER COSTS"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
1. On amounts due to credit institutions	6,083	5,471	612	11.19%
1.1 Overdrawn C/accounts	6,083	5,471	612	11.19%
1.2 Deposits	0	0	0	
1.3 Other debts	0	0	0	
2. On amounts due to customers	1,141,543	1,184,351	-42,808	-3.61%
2.1 Overdrawn C/accounts	908,870	934,490	-25,620	-2.74%
2.2 Deposits	80,017	10,413	69,604	668.43%
2.3 Other debts	152,656	239,448	-86,792	-36.25%
3. On debts represented by financial instruments to banks	0	0	0	
- of which on certificates of deposits	0	0	0	
4. On debts represented by financial instruments to customers	2,153,336	3,080,864	-927,528	-30.11%
- of which on certificates of deposit	2,153,336	3,064,109	-910,773	-29.72%
5. On subordinate liabilities	605,836	599,594	6,242	1.04%
- Of which on hybrid capitalization instruments	0	0	0	
TOTAL	3,906,798	4,870,280	-963,482	-19.78%

With reference to interest expenses, compared to 2021, these are worth a total of €3,906,798, marking a -19.78% since last December. Unlike what was anticipated with reference to customer loans, despite the rise in market rates, deposits are characterized by greater stickiness and slower adjustment time. Nevertheless, with regard to the term component, it is necessary to wait until the maturity of the investment before renegotiating rates. In general, the decrease in interest expense of €963,482 is largely due to a rate effect (on average -10 bps since last December), although the reduction in average volumes also contributes.

23. DIVIDENDS AND OTHER PROCEEDS

TABLE 23.1: BREAKDOWN OF ITEM 30 "DIVIDENDS AND OTHER PROCEEDS"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
(a) on shares, units and other capital financial instruments	254,185	419,343	-165,158	-39.38%
b) on holdings	4,751	69,069	-64,318	-93.12%
c) on shareholdings in banking group companies	0	0	0	
TOTAL	258,936	488,412	-229,476	-46.98%

24. COMMISSIONS

TABLE 24.1: BREAKDOWN OF ITEM 40 "COMMISSIONS RECEIVED"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
1. Guarantees given	135,069	159,278	-24,209	-15.20%
2. Credit derivatives	0	0	0	
3. Investment services:	2,078,202	1,604,550	473,652	29.52%
3.1 order receipt and transmission (lett.D 1 Annex 1 LISF)	0	0	0	
3.2 order execution (lett. D2 Annex 1 LISF)	1,103,521	617,990	485,531	78.57%
3.3 financial instrument portfolio management (lett.D4 Annex 1 LISF)	877,319	986,560	-109,241	-11.07%
3.4 financial instrument placement (lett.D5 and D6 Annex 1 LISF)	97,362	0	97,362	
4. Financial instrument consulting	0	0	0	
5. Distribution of third-party services and products other than placement:	569,750	836,664	-266,914	-31.90%
5.1 asset management	567,659	836,664	-269,005	-32.15%
5.2 insurance products	2,091	0	2,091	
5.3 other services or products	0	0	0	
6. Collection and payment services	552,880	596,539	-43,659	-7.32%
7. Depository bank services	0	0	0	
8. Custody and administration of financial instruments	172,783	173,523	-740	-0.43%
9. Trust services	1,000	7,312	-6,312	-86.32%
10. Collection and receipt service	0	0	0	
11. Brokerage	115,306	88,880	26,426	29.73%
12. Commissions for collective management services (lett. E and F Annex 1 LISF)	0	0	0	
13. Electronic money	5,315	6,608	-1,293	-19.57%
14. Issue/management of credit cards/debit cards	1,420,699	1,322,501	98,198	7.43%
15. Other services	1,748,608	1,645,461	103,147	6.27%
TOTAL	6,799,612	6,441,316	358,296	5.56%

The total amount of commission income is worth €6,799,612 at the end of 2022, noting a total growth of €358,296 (+5.56%). The change, specifically, attributable to brokerage in financial instruments on behalf of customers. The increase in commissions for investment services is worth a total of €473,652, despite the negative difference in the component under the items "portfolio management and financial instruments" (-109,241 also attributable to the performance of financial markets), and "asset management" (-€269,005 attributable, among other things, to the failure to realize overperformance commissions in 2022).

TABLE 24.2: DETAILS OF ITEM 50 "FEE AND COMMISSION EXPENSE"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
1. Guarantees given	0	0	0	
2. Credit derivatives	0	0	0	
3. Investment services:	346,394	258,642	87,752	33.93%
3.1 order receipt and transmission (lett.D 1 Annex 1 LISF)	0	0	0	
3.2 order execution (lett. D2 Annex 1 LISF)	345,870	258,642	87,228	33.73%
3.3 financial instrument portfolio management (lett.D4 Annex 1 LISF)	0	0	0	
3.3.1 own portfolio	0	0		
3.3.2 third party portfolio	0	0		
3.4 financial instrument placement (lett.D5 and D6 Annex 1 LISF)	524	0	524	
4. Financial instrument, product and service cold calling	0	0	0	
5. Collection and payment services	86,868	92,060	-5,192	-5.64%
6. Commissions for distributors	0	0	0	
7. Electronic money	4,574	5,683	-1,109	-19.51%
8. Issue/management of credit cards/debit cards	1,105,500	903,585	201,915	22.35%
9. Other services	42,490	62,458	-19,968	-31.97%
TOTAL	1,585,826	1,322,428	263,398	19.92%

In the same reporting period, commission expenses increased from €1,322,428 to €1,585,826, an increase of €263,398 or 19.92%. The most pronounced difference is found in the item for the management of monetics: +201,915 from December 2021.

25. PROFITS (LOSSES) ON FINANCIAL TRANSACTIONS (ITEM 60 OF THE PROFIT AND LOSS ACCOUNT)

TABLE 25.1: BREAKDOWN OF ITEM 60 "PROFITS (LOSSES) ON FINANCIAL TRANSACTIONS"

Items/Operations	Transactions on financial instruments	Transactions on currencies	Transactions on precious metals	Other transactions
1. Revaluations	3,586,198		0	262,670
2. Devaluations	2,464,987		0	0
3. Other profits/losses	831,676	749,977	0	0
Total	1,952,887	749,977	0	262,670
GRAND TOTAL				2,965,534

Item 60 of the profit and loss account includes the net result of trading in securities and foreign currency. The value also includes the market value valuation of the financial instruments that make up the trading portfolio.

The item "Currency transactions" includes the consolidated positive result at the maturity of the USD forward foreign exchange transaction: +€457,960, plus €12,799, for the valuation of the new contract signed.

"Other transactions" include the net yield on derivative contracts.

The following table shows the contribution to the income statement by type of investment.

Transactions in financial instruments	Transactions in financial instruments
1. Government bonds	-367,350
2. Other debt financial instruments	-693,093
3. Financial equity instruments	3,013,330
4. Derivative contracts on financial instruments	0
TOTAL	1,952,887

Influencing the overall *performance of investments in financial instruments* is the component attributable to investments in alternative funds.

26. OTHER OPERATING PROCEEDS (ITEM 70 IN THE PROFIT AND LOSS ACCOUNT) AND OTHER OPERATING CHARGES (ITEM 80 IN THE PROFIT AND LOSS ACCOUNT)

TABLE 26.1: BREAKDOWN OF ITEM 70 "OTHER OPERATING PROCEEDS"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
Recovery of expenses and stamps	1,161,138	944,529	216,609	22.93%
Expenses on deposits and current accounts	647,801	642,644	5,157	0.80%
Active rentals	477,134	374,772	102,362	27.31%
Leasing contract proceeds	9,302,436	10,410,360	-1,107,924	-10.64%
TOTAL	11,588,509	12,372,305	-783,796	-6.34%

The total amount of "Other proceeds" includes expenses for the recovery of non-performing positions in the amount of €893,530; these are then charged directly to the positions to which they relate. The item also includes income for €9,302,436, on finance leases representing the "capital share" of the installment accrued during 2022 the amount corresponds to the value of depreciation recognized in the profit and loss account on finance leases.

Also of note is the result of active leasing of real estate, amounting to €477,134. This activity was introduced only in 2019 by CBSM with an amendment to Regulation 2007-07 to allow in the meantime to be able to liquidate or actively lease the properties acquired for debt collection, to put them into income.

TABLE 26.2: BREAKDOWN OF ITEM 80 "OTHER OPERATING CHARGES"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
Miscellaneous	384,740	353,849	30,891	8.73%
TOTAL	384,740	353,849	30,891	8.73%

The "miscellaneous" component includes costs incurred by the Bank but referable to customer positions (expenses for non-performing positions, registration taxes, etc.). Since these are "to be recovered" items, they fall under "other proceeds" as described above.

27. ADMINISTRATIVE COSTS

TABLE 27.1: NUMBER OF EMPLOYEES BY CATEGORY

	Average from 31/12/2022	Labor costs as of 31/12/2022	Number as of 31/12/2022	Labor costs as of 31/12/2021	Number as of 31/12/2021
1. Directors	6.67	1,025,713	7	1,214,411	9
2. Managers	13.25	1,090,011	12	1,173,472	14
3. Remaining personnel	90.17	5,749,066	91	5,645,380	90
3.1 office workers	87.17	5,603,881	88	5,499,353	87
3.2 Other personnel	3.00	145,185	3	146,027	3
TOTAL	110.09	7,864,790	110	8,033,263	113

The total number of employees making up the Bank's workforce at the end of the year was 110, of which 4 were absent due to political secondments and leave of absence.

Compared with the same period in 2021, the net reduction in headcount is 3.

BREAKDOWN OF SUB-ITEM A "LABOR COSTS" AND "OTHER LABOR COSTS"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
wages and salaries	5.505.979	5.653.586	-147.607	-2,61%
social charges	1.493.744	1.545.153	-51.409	-3,33%
severance pay	488.291	496.503	-8.212	-1,65%
retirement benefits and similar liabilities	376.776	338.021	38.755	11,47%
directors and statutory auditors	258.000	265.500	-7.500	-2,82%
other labor costs	144.392	127.366	17.026	13,37%
<i>training courses</i>	98.110	34.435	63.675	184,91%
<i>travel and transfers</i>	3.471	5.682	-2.211	-38,91%
<i>insurance</i>	23.602	44.472	-20.870	-46,93%
<i>seconded incoming posting</i>	19.209	42.777	-23.568	-55,10%
TOTAL	8.267.182	8.426.129	-158.947	-1,89%

The total cost of "personnel expenses," including the emoluments of directors and statutory auditors, is down overall from the same figure in 2021 by €158,947, or -1.89%.

The cost savings are attributable almost exclusively to staff reductions, achieved by virtue of voluntary resignations and early retirements.

In terms of seconded personnel, there is 1 incoming resource transferred from the Faetano Bank.

TABLE 27.2: DETAILS OF SUB-ITEM (B) "OTHER ADMINISTRATIVE COSTS"

Other Administrative Expenses	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
- of which fees to auditing firms	52,733	52,000	733	1.41%
<i>- of which fees for services other than auditing the financial statements</i>	<i>0</i>	<i>2,000</i>	<i>-2,000</i>	<i>-100.00%</i>
- of which others:	5,529,056	5,312,371	216,685	4.08%
<i>Professional services</i>	<i>1,591,761</i>	<i>1,340,810</i>	<i>250,951</i>	<i>18.72%</i>
<i>Membership fees</i>	<i>663,374</i>	<i>1,018,752</i>	<i>-355,378</i>	<i>-34.88%</i>
<i>Advertising</i>	<i>60,018</i>	<i>83,705</i>	<i>-23,687</i>	<i>-28.30%</i>
<i>Entertainment expenses</i>	<i>6,703</i>	<i>2,338</i>	<i>4,365</i>	<i>186.70%</i>
<i>Instalments</i>	<i>342,859</i>	<i>350,220</i>	<i>-7,361</i>	<i>-2.10%</i>
<i>Rental expenses</i>	<i>114,120</i>	<i>77,241</i>	<i>36,879</i>	<i>47.75%</i>
<i>Maintenance and repairs</i>	<i>805,805</i>	<i>681,777</i>	<i>124,028</i>	<i>18.19%</i>
<i>Insurance</i>	<i>326,023</i>	<i>219,128</i>	<i>106,895</i>	<i>48.78%</i>
<i>Cleaning expenses</i>	<i>93,877</i>	<i>94,045</i>	<i>-168</i>	<i>-0.18%</i>
<i>Data processing and transmission</i>	<i>392,726</i>	<i>375,251</i>	<i>17,475</i>	<i>4.66%</i>
<i>Stationery and printed matter</i>	<i>25,880</i>	<i>26,563</i>	<i>-683</i>	<i>-2.57%</i>
<i>Post and telephone</i>	<i>174,048</i>	<i>170,309</i>	<i>3,739</i>	<i>2.20%</i>
<i>Transport</i>	<i>171,802</i>	<i>136,277</i>	<i>35,525</i>	<i>26.07%</i>
<i>Utilities and heating</i>	<i>252,980</i>	<i>209,125</i>	<i>43,855</i>	<i>20.97%</i>
<i>Other administrative expenses</i>	<i>301,294</i>	<i>343,392</i>	<i>-42,098</i>	<i>-12.26%</i>
<i>Indirect taxes and duties</i>	<i>181,886</i>	<i>158,185</i>	<i>23,701</i>	<i>14.98%</i>
<i>Import duties</i>	<i>23,900</i>	<i>25,253</i>	<i>-1,353</i>	<i>-5.36%</i>
TOTAL	5,581,789	5,364,371	217,418	4.05%

The table shows, in detail, the dynamics recorded by the item "Other administrative costs," which, for the year just ended, shows an increase of €217,418 from 2021.

As regards the trend, we highlight:

- professional services: detect costs related to debt collection and extraordinary activities in 2022 (meetings and acts, corporate restructuring, opinions and project development);
- insurance: specifically, the increased expense attributable to the higher charges incurred by the Bank due to the discontinuation of BCSM's cash remittance service;
- transportation: this includes cash handling and re-counting activities, increased due to what was already anticipated in the previous point;
- maintenance: costs refer to software in addition to property owned and those derived from debt collection;
- membership fees: this item includes and consists almost exclusively of the amount due for supervisory charges. Although in contrast to the previous points, taking into account the option offered by Central Bank regarding the payment of the Guarantee Fund fee through commitment and establishment of an escrow deposit (350 thousand euros the fee to be borne by BSM for 2022), the item represents, on average, a charge worth about 20% of total administrative expenses and falls among the components of "incompressible cost" and compliance, completely unrelated to the policies or management choices of governance.

TABLE 27.3: FEES

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
Directors	159,900	165,000	-5,100	-3.09%
Statutory auditors	98,100	100,500	-2,400	-2.39%
Management	385,204	308,710	76,494	24.78%
TOTAL	643,204	574,210	68,994	12.02%

The table shows the compensation paid to corporate officers in 2022. The amounts shown correspond solely to the amount approved by the Shareholders' Meeting and are made up of a fixed annual lump-sum expense reimbursement fee and a variable fee based on attendance at Board meetings.

Regarding the change under Management, the growth refers to the number of members of the Bank's Senior Management, with the appointment of the Deputy General Manager since July.

28. ADJUSTMENTS, RECOVERIES AND PROVISIONS

TABLE 28.1: BREAKDOWN OF ITEMS 100-110 "VALUE ADJUSTMENTS ON INTANGIBLE AND TANGIBLE FIXED ASSETS"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
1. Value adjustments on Intangible fixed assets	282,562	287,623	-5,061	-1.76%
1.1 on leased assets	51,702	50,627	1,075	2.12%
1.2 software	172,641	120,130	52,511	43.71%
1.3 other long-term expenses	58,219	116,866	-58,647	-50.18%
2. Value adjustments on Tangible fixed assets	10,266,978	11,379,788	-1,112,810	-9.78%
2.1 on leased assets	9,250,734	10,359,733	-1,108,999	-10.70%
2.2 Real estate property	784,656	781,402	3,254	0.42%
2.3 Ordinary office furniture and machines	73,419	73,110	309	0.42%
2.4 Plants and equipment	51,784	45,365	6,419	14.15%
2.5 Vehicles	0	0	0	
2.6 Alarm systems	15,390	6,058	9,332	154.04%
2.7 Electronic machines	83,646	100,774	-17,128	-17.00%
2.8 Other tangible fixed assets	7,349	13,346	-5,997	-44.93%
2.9 Land	0	0	0	
TOTAL	10,549,540	11,667,411	-1,117,871	-9.58%

The item shows a decreasing balance attributable, almost exclusively, to dynamics related to the *leasing* sector.

As regards depreciation on the Company's capital assets, continuity is confirmed on the criteria adopted in previous years and, in any case, the use of the rates of the Law.

As far as real estate is concerned, the Bank's Board of Directors considered adhering to the provisions of Art. 40 of Law 207/2021, which allowed the revaluation of business assets to be carried out by 31 October 2022. The scope of the assignment given to the appraiser included that of introducing the most modern appraisal criterion aimed at

distinguishing the building/land components, as well as an overall assessment with regard to the remaining useful life of the assets.

TABLE 28.2: BREAKDOWN OF ITEM 120 "PROVISIONS FOR FINANCIAL RISKS AND COSTS"

Provisions for financial risks and charges	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
1. Retirement and similar costs funds	0	0	0	
2. Tax fund	0	0	0	
3. Other funds:	846,692	612,446	234,246	38.25%
Provision for risks and legal actions	483,860	0	483,860	
Provision for future legal expenses	130,235	25,000	105,235	420.94%
Real Estate Fund	221,403	45,446	175,957	387.18%
Unused vacation fund	11,194	0	11,194	
Staff bonus fund	0	542,000	-542,000	-100.00%
TOTAL	846,692	612,446	234,246	38.25%

In the year 2022, additional contributions to risk funds totaling €846,692 were planned to strengthen the safeguards inherent in possible future risks related to business activities.

The real estate fund, the final balance of which as of 31 December 2022, amounts to €3,594,364, is carried as a direct adjustment to the value of debt collection assets recorded in the balance sheet assets.

TABLE 28.3: ITEM 130 "PROVISIONS TO CREDIT RISK FUNDS"

Provisions to Credit risk funds	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
	1,000,000	900,000	100,000	11.11%

The Board of Directors in order to strengthen the risk safeguards, taking into account also the possible increased commitments related to the introduction of securitization regulations, new classification of receivables and calendar provisioning, resolved to replenish the provision for generic credit risks in the liabilities, setting aside the sum of €1,000,000.

TABLE 28.4: BREAKDOWN OF ITEM 140 "VALUE ADJUSTMENTS ON CREDITS AND PROVISIONS FOR GUARANTEES AND COMMITMENTS"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
1. Value adjustments on credits	11,798,239	5,776,505	6,021,734	104.25%
1.1 of which flat-rate adjustments for country risk	0	0	0	
1.2 of which other flat-rate adjustments	244,787	665,719	-420,932	-63.23%
2. Provisions for guarantees and commitments	0	0	0	
2.1 of which flat-rate provisions for country risk	0	0	0	
2.2 of which other flat-rate provisions	0	0	0	
TOTAL	11,798,239	5,776,505	6,021,734	104.25%

TABLE 28.5: DIFFERENT TYPES OF MOVEMENTS IN THE YEAR

	31/12/2022		31/12/2021		Changes	
	Analytics	Flat-rate	Analytics	Flat-rate	amount	%
1. Total cash credit devaluations	11,110,187	242,362	4,854,380	209,041	6,289,128	124.21%
1.1 non-performing loans	4,782,556	0	2,709,690	0	2,072,866	76.50%
1.2 substandard loans	6,310,119	0	582,384	0	5,727,735	983.50%
1.3 other loans	17,512	242,362	1,562,306	209,041	-1,511,473	-85.33%
2. Total cash credit losses	443,265	2,425	256,406	456,678	-267,394	-37.50%
2.1 non-performing loans	442,455	0	216,123	0	226,332	104.72%
2.2 Substandard loans	494	0	30,679	0	-30,185	-98.39%
2.3 other loans	316	2,425	9,604	456,678	-463,541	-99.41%
3. Total cash credit value adjustments (1. + 2.)	11,553,452	244,787	5,110,786	665,719	6,021,734	104.25%
4. Total provisions for guarantees and commitments	0	0	0	0	0	
4.1 Guarantees	0	0	0	0	0	
4.2 Commitments	0	0	0	0	0	
TOTALS	11,553,452	244,787	5,110,786	665,719	6,021,734	104.25%
GRAND TOTAL	11,798,239		5,776,505		6,021,734	104.25%

Provisions, for a total of €11,798,239, refer to adjustments made for expected loan losses. These values arise from the lump-sum valuation, of performing loans, and analytical valuation, of doubtful loans, applying stricter estimates regarding the possible return of the loan, taking into account, among other things, the soon to be issued regulations on calendar provisioning. The amount is used to make the provision appropriate in relation to estimates of the recovery values of loans recorded in the balance sheet assets. However, this amount does not correspond to the amount reported in item 140. of the profit and loss account as it does not include the share of AQR adjustments determined in 2018 and spread over the following years (€3,455,419 for 2018 and 2019) and €1,036,626 from the 2020 budget for the next 9 years.

TABLE 28.6: BREAKDOWN OF ITEM 150 "VALUE RECOVERIES ON CREDITS AND PROVISIONS FOR GUARANTEES AND COMMITMENTS"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
1. Value recoveries	2,499,708	947,583	1,552,125	163.80%
1.1 on non-performing loans	925,033	541,160	383,873	70.94%
1.2 on substandard loans	1,140,904	104,690	1,036,214	989.79%
1.3 on other loans	433,771	301,733	132,038	43.76%

The total amount of writebacks on receivables is equal to €2,499,708, the details of which are shown at the end of Table 4.5, except for the amount of €176,119, which originated on positions still active with a gross value of 0 or otherwise less than the amount collected.

TABLE 28.7: BREAKDOWN OF ITEM 160 "VALUE ADJUSTMENTS ON FINANCIAL FIXED ASSETS"

No information

TABLE 28.8: BREAKDOWN OF ITEM 170 "VALUE RE-ADJUSTMENTS ON FINANCIAL FIXED ASSETS"

No information

29. EXTRAORDINARY PROCEEDS (ITEM 190 OF THE PROFIT AND LOSS ACCOUNT) AND EXTRAORDINARY COSTS (ITEM 200 OF THE PROFIT AND LOSS ACCOUNT)

TABLE 29.1: BREAKDOWN OF ITEM 190 "EXTRAORDINARY PROCEEDS"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
Capital gains on disposal of assets	24,180	135,569	-111,389	-82.16%
Profits from trading in investment securities	26,116	49	26,067	53197.96%
Various recoveries	42,639	1,092	41,547	3804.67%
Revaluations	297,347	286,759	10,588	3.69%
Release of risk funds to the profit and loss account	1,025,039	598,786	426,253	71.19%
Capital gains from the sale of equity investments	959,848	0	959,848	
Other extraordinary proceeds	493,170	368,776	124,394	33.73%
TOTAL	2,868,339	1,391,031	1,477,308	106.20%

"Extraordinary proceeds" totalling €2,868,339 includes:

- Capital gains realized from the sale of assets for €24,180;
- capital gains realized from the sale of investments in Iccrea S.p.A., Visa Inc and BKN301 S.p.A. (total €959,848);
- the release to the profit and loss account of provisions for risks: specifically, the item includes, the use of the provision for credit risks in the liabilities for €1,000,000, to mitigate further adjustments to receivables made in the first half of the year, as well as the downward adjustment of the provision for unused vacation leave of personnel (€25,039);
- the revaluation of the former Banca Impresa di San Marino S.p.A. tax credit, in compliance with the provisions of DL 174/2007 for €297,347;
- "Other" includes revenues from active leasing activities and in particular from the failure to exercise the forward purchase option (€148,761).

TABLE 29.2: BREAKDOWN OF ITEM 200 "EXTRAORDINARY COSTS"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
Losses on disposal of assets	95,897	80,104	15,793	19.72%
Settlement agreements	248,451	0	248,451	
Miscellaneous refunds	3,946	20,543	-16,597	-80.79%
Unrecovered tax credits/tax adjustments	82,500	161,420	-78,920	-48.89%
Other extraordinary costs	153,231	216,288	-63,057	-29.15%
TOTAL	584,025	478,355	105,670	22.09%

Under "tax credits" traced the write-off of the license (€75,000), which was not recovered in the tax return. "Other costs" includes penalties referable to the amnesty on real estate.

30. CHANGE TO THE FUND FOR GENERAL FINANCIAL RISKS

TABLE 30.1 BREAKDOWN OF ITEM 230 CHANGE IN THE FUND FOR GENERAL FINANCIAL RISKS

No change.

BREAKDOWN OF ITEM 220 "INCOME TAX FOR THE FINANCIAL YEAR"

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
1. Current taxes	37,641	33,350	4,291	12.87%
2. Deferred Assets	4,714,809	1,222,097	3,492,712	285.80%
3. Substitute tax	54,679	54,679	0	0.00%
TOTAL	-4,622,489	-1,134,068	-3,488,421	307.60%

The item "Income tax for the financial year" is determined as follows:

- IRES 2022 advances paid in Italy for €37,641;
- Substitute tax of €54,679 for the time-based franking of the portion of unrecovered tax losses on provisions and realized losses on loans to customers until December 2018 (DL 154/2019);
- deferred taxes for, net, €4,714,809, taking into account utilizations, taxed provisions for risks, as well as the amount accrued under special Covid regulations.

31. PRUDENTIAL AGGREGATES

TABLE 31.1: PRUDENTIAL AGGREGATES

	31/12/2022
Supervisory Capital	
Core capital	33,276,386
Supplementary capital	21,778,960
Items to be deducted	774,913
Supervisory capital	54,280,433
Risk assets and supervisory ratios	
Weighted risk assets	459,953,968
Solvency ratio (Pv/Rwa)	11.80%

The above figures were determined in compliance with the instructions of Regulation 2007-07 and the instructions issued by the Supervisory Section of the Central Bank of the Republic of San Marino.

The year-end solvency ratio of 11.80% and thus complies with the minimum requirement of the Supervisory Authority. This result was achieved through the combined effect of:

- Capital strengthening: they contribute, in detail:
 - self-financing: following the positive result for the year of €521,403
 - the 'capital stock increase: €2,267,258;
 - the revaluation of real estate: €6,710,150;
 - the subordinated loan issued in 2022: limited to 2,388,193 euros due to the computability rules.
- More careful allocation of Capital: taking into account the introduction of stricter rules regarding the weighting of assets (e.g., weighting of debt collection properties), the divestment of non-strategic assets was approved, and awareness was fostered at all levels on the careful deployment of capital.

No less significant is the contribution to the result proposed by the Central Bank with the introduction of a specific waiver for the current year, extended to the end of June 2023, regarding the value of latent capital losses to be discounted in supplementary capital. In fact, taking into account the war between Ukraine and Russia and the resulting increased market volatility, as well as the aggravation of implicit capital losses in the investment portfolio, these are brought down in the supplementary portfolio within the limit of 25% of their value, instead of the 50% provided for under the ordinary regime.

Lastly, it should be noted that the amount of supervisory capital is adequate not only to cover credit risk but also to cover operational risk; in fact, the available capital margin is positive by a total of €1,437,214.

32. MAJOR RISKS AND ASSOCIATED PARTIES

TABLE 32.1: MAJOR RISKS

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
Amount	110,667,240	130,192,726	-19,525,486	-15.00%
Number	10	15	-5	-33.33%

The trend noted by Supervisory Capital led to a reduction in the number of Major Risks, which fell to 10 positions.

TABLE 32.2: RISKS TOWARDS RELATED PARTIES

	31/12/2022	31/12/2021	Changes	
			amount	%
Amount	8,888,217	9,449,223	-561,006	-5.94%
Number	8	8	0	

The table shows the total risk positions attributable to related parties and connected parties, in accordance with the instructions issued by the Supervisory Authority. In this regard, it should be noted that the limits set both for individual and total exposure have been complied with.

33. TIME DISTRIBUTION OF ASSETS AND LIABILITIES

TABLE 33.1: TIME DISTRIBUTION OF ASSETS AND LIABILITIES

Residual durations as of 31/12/2022	Total	On demand	Up to 3 months	Over 3 months to 6 months	Over 6 months to 1 year	Over 1 year to 18 months	
						Fixed	Variable
1. Assets							
1.1 Treasury securities and other financial instruments eligible for refinancing at central banks	0	0	0	0	0	0	0
1.2 Loans to credit institutions	80,604,810	46,487,774	6,278,543	0	0	0	964,773
1.3 Loans to customers	389,165,884	34,226,981	32,858,234	10,600,297	12,011,257	586,397	10,610,231
1.4 Bonds and other debt financial instruments	151,636,697	0	1,244,615	0	9,569,770	9,149,038	1,961,681
1.5 Off-balance sheet transactions	29,610,127	5,298,250	1,758,633	12,002,821	2,096,987	282,551	0
2. Liabilities							
2.1 Due to credit institutions	3,521,367	1,296,594	1,260,000	0	0	0	964,773
2.2 Due to customers	586,130,139	530,990,113	5,672,448	446,283	40,995,464	55,254	416,249
2.3 Debts represented by financial instruments	226,541,033	85,110	44,770,811	59,764,769	80,690,337	23,360,909	0
2.3.1 bonds	0	0	0	0	0	0	0
2.3.2 certificates of deposit	226,541,033	85,110	44,770,811	59,764,769	80,690,337	23,360,909	0
2.3.3 other financial instruments	0	0	0	0	0	0	0
2.4 Other liabilities: outstanding checks	802,841	802,841	0	0	0	0	0
2.5 Subordinate liabilities	17,781,016	0	0	0	0	0	0
2.6 Off-balance sheet transactions	29,610,127	5,298,250	1,758,633	12,002,821	2,096,987	282,551	0

Residual durations as of 31/12/2022	Over 18 months to 2 years		Over 2 years to 5 years		Over 5 years		Unallocated maturity
	Fixed	Variable	Fixed	Variable	Fixed	Variable	
1. Assets							
1.1 Treasury securities and other financial instruments eligible for refinancing at central banks	0	0	0	0	0	0	0
1.2 Loans to credit institutions	0	0	0	0	0	0	26,873,720
1.3 Loans to customers	940,383	10,939,311	2,229,000	62,128,839	12,876,212	102,450,598	96,708,144
1.4 Bonds and other debt financial instruments	14,401,378	973,866	75,699,179	4,104,282	20,637,768	10,501,786	3,393,334
1.5 Off-balance sheet transactions	428,071	0	2,168,115	0	5,574,699	0	0
2. Liabilities							
2.1 Due to credit institutions	0	0	0	0	0	0	0
2.2 Due to customers	46,898	614,010	359,285	2,621,588	1,609,592	2,302,955	0
2.3 Debts represented by financial instruments	15,953,457	0	1,915,640	0	0	0	0
2.3.1 bonds	0	0	0	0	0	0	0
2.3.2 certificates of deposit	15,953,457	0	1,915,640	0	0	0	0
2.3.3 other financial instruments	0	0	0	0	0	0	0
2.4 Other liabilities: outstanding checks	0	0	0	0	0	0	0
2.5 Subordinate liabilities	0	0	15,025,000	0	2,756,016	0	0
2.6 Off-balance sheet transactions	428,071	0	2,168,115	0	5,574,699	0	0

The unallocated maturities refer to customer positions classified as non-performing.

Securities with issuers that have not met the repayment of principal at maturity are prudently placed in the same bracket.

34. SECURITIZATION TRANSACTIONS

There are no securitization transactions.

36. FURTHER INFORMATION ON CREDIT/DEBIT CARDS/ELECTRONIC MONEY

TABLE 36.1: VOLUMES OF PAYMENT TRANSACTIONS

Type of operations	31/12/2022				31/12/2021			
	Amount Transactions	Number of operations	Commissions received	Expense recoveries	Amount of transactions	Number of operations	Commissions received	Expense recoveries
Credit cards	0	0	0	0	0	0	0	0
Debit cards	77,816,355	1,160,397	122,018	31,591	70,927,025	1,005,016	181,797	21,343
Electronic currency	599,766	14,157	4,345	199	942,319	17,294	5,470	228
TOTAL	78,416,122	1,174,554	126,363	31,790	71,869,344	1,022,310	187,267	21,571

TABLE 36.2: FRAUDULENT USES

Type of operation	31/12/2022				31/12/2021			
	Amount of Operations	Number of operations	Charges for the intermediary	Insured reimbursements	Amount of Operations	Number of operations	Charges for the intermediary	Insured reimbursements
Credit cards	0	0	0	0	0	0	0	0
Debit cards	12,633	48	0	0	13,006	56	0	0
Electronic currency	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	12,633	48	0	0	13,006	56	0	0

TABLE 36.3: CREDIT CARDS REVOKED FOR DEFAULT

Type of risk operations	31/12/2022		31/12/2021	
	Amount	No. Of cards	Amount	No. Of cards
charged to the intermediary	0	0	0	0
charged to third parties	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0

TABLE 36.4: DATA ON ACQUIRING ACTIVITIES

Item	31/12/2022		31/12/2021	
	Number	Amount	Number	Amount
P.O.S.				
Number of Points of Sale (P.O.S.) affiliated with the reporting entity	524		564	
Number of merchants affiliated with the reporting entity	421		429	
Payment transactions at merchants affiliated with the reporting entity	846,609	43,054,524	792,787	43,437,955
A.T.M.				
Number Automatic Teller Machines (A.T.M.) managed by the reporting entity	8		11	
Withdrawal operations at A.T.M. managed by the reporting entity	74,521	12,138,790	102,940	16,391,253
Transactions at A.T.M.'s managed by the reporting entity other than the withdrawal transactions	993	24,450	1,786	44,990

PART E - OTHER INFORMATION

Nothing to note.

Faetano, 14 April 2023

p. The Board of Directors

The Chairman

Francesca Mularoni

In implementation of the provisions of Article 83, paragraph 3, Law no. 47 of 23 February 2006, as amended by Article 3 (filed at the registered office) of Delegated Decree no. 19 of 28 January 2019, the undersigned legal representative certifies that these financial statements, with the explanatory notes and the report of the administrative body, on today, 21 April 2023, have been signed and filed at the registered office of Banca di San Marino S.p.A. with the right of the shareholders to examine them and to get a copy from the directors. As of today's date, therefore, the period of 20 free days preceding approval of the financial statements by the Shareholders' Meeting, pursuant to the aforementioned Article 83 of Law 47/2006 (as amended and supplemented), begins to run.



REPORT OF THE BOARD OF STATUTORY AUDITORS

Banca di San Marino S.p.A.
Strada della Croce, 39
Registered at the Register of Companies with No. 2430
and at the Register of Authorized Subjects with No. 49
Share Capital € 37,237,103.00 fully paid-in

Dear Shareholders,

The Board of Statutory Auditors has reviewed the draft Financial Statements for the year ended as of 31/12/2022 and the accompanying Directors' Report on Operations and the Situation of the Company, which were made available to the Board of Statutory Auditors by the Board of Directors within the legal deadlines stipulated in Article 83 of the Companies Law. The Financial Statements for the year ended as of 31 December 2022 were prepared in accordance with the provisions contained in the LISF and the Companies Law, as well as in accordance with the provisions contained in CBSM Regulation 2016-02 on the Preparation of Corporate Financial Statements and Consolidated Financial Statements of Authorized Entities. The Management Report adequately comments on and illustrates the performance of the financial year and provides information on the outlook for the year.

Since the Board of Statutory Auditors was not charged with the statutory audit of the Financial Statements, the Board of Statutory Auditors supervised the general

layout of the draft Financial Statements, their composition, structure, valuation of business activities as well as the Management Report, in accordance with the provisions of the law, those of the Supervisory Authorities, and IAS/IFRS, where applicable.

The Financial Statements for the year ended as of 31 December 2022 can be summarized in the following figures shown in thousands of euros:

Statement of Assets and Liabilities

Assets

Cash and cash equivalents	€ 17,478
Loans	€ 387,257
Securities	€ 204,127
Shareholdings	€ 6131
Tangible and intangible fixed assets	€ 208,774
Other asset items	€ 114,988
<u>Total assets</u>	€ 938.755

Liabilities

Due to third parties	€ 589,652
Due to Securities	€ 226,541
Subordinate Liabilities	€ 17,781
Special purpose funds	€ 2,228
Provision for credit risks	€ 1,550
Other liability items	€ 53,400

Capital and reserves	€ 47,082
Profit for the year	€521
<u>Total Liabilities.</u>	€ 938,755
Memorandum accounts	
Guarantees given	€ 12,130
Commitments	€ 17,480
Profit and Loss Account	
Interests received	€ 14,454
Interests paid	€ -3,901
Dividends and other proceeds	€ 259
Net commissions	€ 5,948
Losses on financial transactions	€ 2,992
Imbalance proceeds / management costs	€ 474
Administrative costs	€- 13,155
Value adjustments on fixed assets	€- 1,247
Value adjustments on loans and other assets	€ -11,335
Provision for risk funds	€ - 847
Extraordinary profit or loss	€ 2,258
Income taxes for the financial year	€ 4,621
Profit for the year	€ 521
Prudential aggregates	
Basic assets	€ 33,276
Additional assets	€ 21,779
Elements to be deducted	€ 775
Guarantee capital	€ 54,280

Risk-weighted assets	€ 459,954
Solvency ratio	11.80%

The Management Report and Explanatory Notes to the Financial Statements contain additional information deemed useful or required by specific legal provisions for a better understanding of the above data and for a more detailed representation of company events.

This Report acknowledges the results of the supervisory and control activities carried out by the Board of Statutory Auditors of Banca di San Marino S.p.A. during the year ended as of 31 December 2022, in compliance with the provisions of Title II, Chapter III, of the Law on Companies, as well as Art. VII.IX.9 of Regulation 2007-07 issued by the Central Bank of the Republic of San Marino. As regards auditing, we would like to remind you that the mandate was carried out by the independent auditing firm PKF Italia S.p.A. whose audit assignment pursuant to Art. 33 et seq. of Law No. 165 of 17 November 2005 (LISF), was conferred by the Shareholders' Meeting on 21/12/2020 for the 2020-2022 financial years. The Auditing Firm PKF Italia S.p.A. expressed its professional opinion on these Financial Statements by issuing, on 20 April 2023, its report prepared in accordance with Art. 33 of the LISF, M. 68 of the Companies Act, as well as CBSM Regulations 2007-07 and 2016-02. Subject to certain disclosure requirements, in the opinion of the Independent Auditors, the Financial Statements prepared by the Board of Directors give a true and fair view of the financial position of the Bank as of 31 December 2022 and of the results of its operations for the year then ended, in accordance with San Marino

regulations governing the criteria for their preparation. The managers of the Auditing Firm, with whom the Board of Statutory Auditors has had exchanges of information with regard to the controls on the Financial Statements and the other verifications carried out, have not noted any circumstances, irregularities or censurable facts worthy of reporting to the Supervisory Authority and to the Board of Statutory Auditors itself.

In fulfilment of our assignment, we carried out our supervisory and control activities with reference to the Articles of Association, the regulations dictated by the Companies Law and the LISF, as well as the secondary provisions issued by the Supervisory Authorities. In particular, during the year we supervised compliance with the law, the Articles of Association and compliance with the principles of proper administration as well as the adequacy of the organizational, administrative and accounting structure adopted by the Bank. In this regard, we verified, in compliance with our duties of office, the concrete implementation of the fulfilments required by specific provisions issued by CBSM and the Financial Intelligence Agency. This activity was also carried out through direct inquiries and collection of data and information from the Heads of the main corporate functions concerned, as well as from the Auditing Firm.

We attended the Shareholders' Meetings and, except for single and justified absences, all the meetings of the Board of Directors, obtaining information from the administrative body on the general performance of operations, its expected outlook, problematic activities involving the Bank, as well as receiving information on the most significant economic, financial and equity transactions.

We ascertained, through attendance at the meetings of the Board of Directors, regular reference on the operations carried out by the delegated persons in accordance with the powers granted to them. Corporate officers also reported positions in conflict of interest in order to enable the implementation of proper decision-making procedures in accordance with current regulations. We ensured that corporate transactions were deliberated and formalized in accordance with the law and the Articles of Association. We also supervised the adequacy of the information-accounting system.

We assessed the substantial legal adequacy of the internal regulatory activity adopted by the Bank, attesting to the Bank's constant commitment to updating it as the legislation evolves. We ascertained, in relation to the regulations on preventing and combating money laundering and terrorist financing, the gradual incorporation into the Bank's internal regulations of the Instructions and Circulars issued by the FIA from time to time, as well as the training activities of employees. We verified, as the supervisory body of the parent company, the exercise of strategic and management control activities carried out by the Bank on its subsidiaries, requesting references to the Boards of Statutory Auditors of the main subsidiaries, where deemed necessary. We carried out our audits of the internal control and risk management system, conducting targeted audits, expressing opinions and consents where required, availing ourselves of the assistance of Internal Audit controls; with regard to second-level control functions, interaction involved: the Risk Management Function; the Compliance Function and the Anti-Money Laundering Function. The system of internal

controls, as a whole, was found to be adequate to ensure the control of risks and compliance with the prescribed rules and procedures. We received no reports from shareholders under Article 65 of the Companies Act. There were no indications of irregularities in the conduct of corporate management or reports of particular organizational deficiencies. No significant facts emerged that would require reporting to the Supervisory Authority.

Upon conclusion of the specific checks carried out, the Board of Statutory Auditors can certify that the management report is consistent with the Bank's Financial Statements as of 31/12/2022 and illustrates the Bank's business performance, highlighting current and prospective developments. This is with reference to both financial information and so-called other information, such as risks and uncertainties pertaining to the Bank's activities. The significance of credit risk, liquidity risk and market risk has been adequately highlighted. The explanatory notes to the financial statements explain the evaluation criteria adopted and provide all the necessary information required by current regulations, including information on credit, market, liquidity and operational risks. The analysis of the Financial Statements for the year ended as of 31/12/2022, supervisory reports as well as other information in our possession revealed an overall improving business situation in terms of asset quality, capital adequacy, profitability as well as liquidity and internal organization. The Board of Statutory Auditors, in view of the foregoing, taking into account that no qualifications or reservations emerged, expresses a favorable opinion on the approval of the Financial Statements for the year ended as of 31 December 2022

and invites the Shareholders' Meeting to deliberate on the allocation of the profit for the year ended.

The Board of Statutory Auditors

Dott. Avv. Alessandro Geri

Dott. Andrea Righetti

Dott. Luca Marcucci



AUDITORS' REPORT

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Under Article 33 of Law No. 165/2005, Article 68 of Law No. 47/2006, Regulation 2007-07 and Regulation 2016-02

To the shareholders of the
Banca di San Marino S.p.A.

Report on the audit of the financial statements**Opinion**

We have audited the financial statements of Banca di San Marino S.p.A. (the Company or the Bank), which comprise the statement of assets and liabilities as of December 31, 2022, the profit and loss account for the year then ended and the explanatory notes thereto.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position as of December 31, 2022 and the results of its operations for the year ended in accordance with the rules governing its preparation criteria.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with the regulatory framework of the Republic of San Marino and international auditing standards. Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for Audit of the Company's Financial Statements* section of this report. We are independent of the Company in accordance with the ethics and independence rules and standards applicable to audit of financial statements. We believe that we have obtained sufficient and appropriate audit evidence on which to base our opinion.

A note to public disclosure

As indicated by the Directors in the notes to the financial statements, as of December 31, 2022, Banca di San Marino S.p.A. has achieved a marked improvement in the corporate solvency ratio, which as of 2018, returns to a value above the regulatory minimum of 11%, registering 11.80% against the 2021 data of 9.52%: this is the result of initiatives implemented by the Board during its term of office and specifically on the financial statements as of December 31, 2022, among which we highlight:

- a. the realization of a profit for the year of 521 thousand euros, obtained after recording provisions for credit risk of approximately 11,798 thousand euros, an additional 1,000 thousand euros to the reserve and net deferred taxes of 4,715 thousand euros referring to utilization, taxed provisions for risks, and amounts accrued under the special Covid regulation;
- b. the shareholder's meeting on April 6, 2022, approved a share capital increase of 2,267 thousand euros; The subscription of 2,267,258 shares was completed on May 8, 2022, as follows: 2,250,000 by the majority shareholder Ente Cassa di Faetano and 17,258 by minority shareholders;
- c. recognition of a reserve amounting to 6,710 thousand euros related to the revaluation of business assets carried out by October 31, 2022, as provided by Art. 40 of Law 207/2021. The scope of the assignment entrusted to the auditor included introducing the most modern auditing criterion aimed at distinguishing the building/land components, as well as an overall estimate of the remaining assets' useful life;

Ufficio di Bologna: Via Guido Reni, 2/2 | 40125 Bologna | Italy
Tel +39 051 0023119 | Fax +39 051 0023118 | Email pkf.bo@pkf.it | www.pkf.it

Società di revisione e organizzazione contabile – Iscritta al Registro Revisori Legali MEF – Ministero Economia e Finanza – Associata Assirevi
Sede Legale: Viale Tunisia, 50 - 20124 Milano – Tel. 02 49 49 5711 Fax 02 49 49 5721 - Capitale Sociale EURO 188.000– REA Milano 1045319
Cod. Fiscale e P.I. 04553780158 – Registro imprese n. 222202/6046/2 Milano
PKF Italia SpA è membro effettivo di PKF International Limited, un network di società legalmente indipendenti che non accetta alcuna responsabilità o addebito per le attività o inadempimenti riferibili a qualsiasi altra società aderente al network

- d. professional customers subscribed to an additional subordinated loan of 2,750 thousand euros.

Therefore, the Board of Directors points out that several elements of uncertainty still characterize and are assumed to influence the Bank's future results. For example, the continuation of geopolitical tensions, the excess volatility that describes the performance of financial markets, and high inflation levels, continue to represent unknowns with impacts that are difficult to estimate on the Bank's future profitability.

The prudential choices adopted again this year by the Bank and the expected growth prospects expressed by the Strategic Plan and capital operations allow BSM to face emerging risks more calmly, guaranteeing its continuity given the NPL securitization system operations and the introduction of the calendar provisioning regulations.

Our statement is unqualified in relation to these aspects.

Responsibilities of the directors and Board of Statutory Auditors for the financial statements.

The directors are responsible for the preparation of the financial statements that give a true e fair view in accordance with the legislation in force governing their preparation and, within the terms provided by the law, for that part of the internal control which they determine is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

The directors are responsible for assessing the Company's ability to continue operating as an operating entity and, in the preparation of the financial statements, for the appropriateness of the use of the going concern assumption, as well as for adequate disclosures about it. The directors shall use the going concern assumption in the preparation of the annual financial statements unless they have assessed conditions exist for the liquidation of the Company or for discontinuing operations or have no realistic alternatives to such choices.

The Board of Statutory Auditors is responsible for supervising, within the terms prescribed by law, the Company's financial reporting process.

Auditors' responsibilities for the audit of the Company's financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole do not contain significant errors, due to fraud or unintentional behavior or events, and to issue an auditors' report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance which, however, does not provide the assurance that an audit carried out in compliance with the legislation in force of the Republic of San Marino and, where applicable, with the international auditing standards will always identify a significant error, if existing.

Errors can result from fraud or unintentional behavior or events and are considered material if it can reasonably be expected that they, individually or as a whole, are able to influence the economic decisions made by users based on the financial statements.

In performing our audit under International Standards on Auditing, we have exercised professional assessment and maintained professional skepticism throughout the audit. In addition:

- We have identified and assessed the risks of material misstatement of the financial statements due to fraud or unintended conduct or events; we have defined and performed audit procedures in response to those risks; and we have acquired sufficient and appropriate audit evidence to base our opinion. The risk of not detecting a material misstatement due to fraud is higher than the risk of not detecting a material misstatement resulting from unintentional conduct or events because fraud may involve collusion, falsification, intentional omissions, misleading representations, or forcing of internal control;
- We have acquired an understanding of internal control relevant to the audit to design audit procedures that are appropriate in the circumstances and not to express an opinion on the effectiveness of the Company's internal control;

- We have assessed the appropriateness of the accounting principles used as well as the reasonableness of the accounting estimates made by the Directors, including their exposures;
- We have concluded whether it is appropriate for the directors to use the going concern assumption and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists about events or circumstances that may cast significant doubt about the Company's ability to continue as a going concern. When considerable uncertainty exists, we must draw attention to the relevant financial statement exposures in the audit report or, if such information is inadequate, highlight it when formulating our opinion. Our report grounds in evidence obtained to date. However, subsequent events or circumstances may result in the Company ceasing to operate as a going concern;
- We have assessed the annual financial statements presentation, structure and content, including the notes, and whether the annual financial statements depict events and operations accurately and fairly.

Among other aspects, we informed the responsible for governance activities, specified at an appropriate level, about the planned scope and timing of the audit and the relevant findings, including any significant deficiencies in internal control identified during the audit.

Report on Other Laws and Provisions - Opinion Under Article VIII.I.1, Paragraph 2(a) and (b) of Regulation No. 2016-02 issued by the Central Bank of the Republic of San Marino (the Regulation)

The directors of Banca di San Marino S.p.A. are responsible for preparing the management report as of December 31, 2022, including its coherence with the related financial statements and compliance with the Regulations.

We have performed the procedures outlined in the Rules to express an opinion on the consistency of the Directors' Report with Banca di San Marino S.p.A.'s financial statements as of December 31 2022, and its compliance with the Rules, as well as to issue a comment on any material misstatement

In our opinion, the management report complies with Banca di San Marino S.p.A.'s financial statements as of December 31 2022, and with the Rules.

Concerning the statement in Article VIII.I.1(2)(b) of the Rules, we have nothing to report based on the knowledge and understanding of the Company and its environment acquired during the audit.

Bologna, 20 aprile 2023

PKF Italia S.p.A.

(Signed on the original)
Gianluca Gatti
Partner

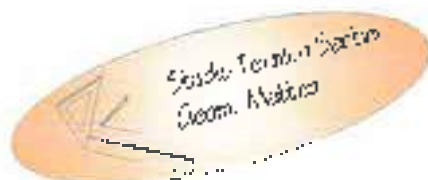
This report has been translated into the English Language solely for the convenience of international readers



BILANCIO 2022



ALLEGATO DI BILANCIO



Borgo Maggiore 20-10-2022

Spett.le
BANCA DI SAN MARINO s.p.a.
Strada della Croce, nr. 39
47896 - Faetano (RSM)
C.O.E. SM 00476

STIMA DI BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Geometra Matteo Sartini, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 45, con studio tecnico a Borgo Maggiore in Via Leopoldo del Belgio n. 15/b, redige la presente stima di beni immobili, su espressa richiesta dell'Istituto in indirizzo.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il bene oggetto della presente stima consiste in:

Fabbricato con destinazione agenzia bancaria posto al piano terra, piano primo, piano secondo e piano primo sottostante

L'immobile è situato in Via Oddone Searito, nr. 68, Borgo Maggiore ed è contraddistinto al Vigente Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino alla partita nr. 20223 – Foglio 29 – Particella 148;

Cat. D4 – Cl. U – fabbricato commerciale - R.C. 441.34;

La superficie fondiaria della particella 148 è pari a mq. 182 circa, comprensivi dell'area su cui sorge il fabbricato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Vigente Piano Regolatore Generale, il bene immobile è individuato in zona A102 Piano Particolareggiato del Centro Storico di Borgo Maggiore (Ristrutturazione edilizia R1).

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL FABBRICATO

L'edificio in oggetto si trova in Via Oddone Searito, nr. 68 a Borgo Maggiore ed insiste sulla particella 148 del Foglio 29 del Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino.

L'edificio si affaccia sia su via Oddone Searito che sulla piazzetta adiacente dalla quale si accede alla sala dell'agenzia.

L'immobile gode di un'ottima esposizione, le facciate principali sono orientate a nord/est e a sud/est.

L'immobile è composto da tre piani ed una soffitta e contiene funzioni che vanno dalla sala clienti, uffici e servizi.

47893 Borgo Maggiore (R.S.M.) - Via Leopoldo del Belgio n°15/b - Tel./Fax 0549907235
Cod. Op. Ec. SM19404 - e-mail: matteo@omniway.sm

Il fabbricato è così composto:

Al piano terra trovano collocazione un ingresso, la sala dell'agenzia, due disimpegni, un bagno, un vano scala ed un agio esterno.

Al piano primo trovano collocazione una sala numeri, due uffici, un disimpegno, un antragan, un bagno, una scala a chiocciola, un ingresso secondario ed un agio esterno.

Al piano secondo trovano collocazione un ripostigli ed un locale tecnico.

Al piano primo sottostante trovano collocazione il locale caverna e locali accessori

DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

La determinazione delle superfici commerciali dell'edificio è desunta con misurazioni eseguite sulle planimetrie dell'allibramento catastale (allegato 1).

Per giungere a determinare le superfici commerciali sono state considerate al 100% le superfici a destinazione commerciale, le superfici accessorie verranno abbattute del 50%, la soffitta verrà abbattuta del 70%, mentre gli agi esterni verranno abbattuti del 80%.

Superfici Commerciali (F. 29 Part. 148)

PIANO TERRA

Locali commerciali	= mq. 130,00 x 100% =	mq. 130,00
Agi esterno	= mq. 35,00 x 20% =	mq. 7,00

PIANO PRIMO

Locali commerciali	= mq. 135,00 x 100% =	mq. 135,00
Agi esterno	= mq. 24,00 x 20% =	mq. 4,80

PIANO SECONDO

Locali accessori	= mq. 98,00 x 30% =	mq. 29,40
------------------	---------------------	-----------

PIANO PRIMO SOTTOSTANTE

Locali accessori	= mq. 75,00 x 50% =	mq. 37,50
------------------	---------------------	-----------

Totale superficie commerciale = mq. 343,70

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

La stima delle unità immobiliari è eseguita assumendo quale riferimento un valore medio di mercato identificato in € 3.500,00 per mq. riferito ad un edificio finito e di nuova costruzione con destinazione commerciale, rilevante per aree e zone equiparabili alla località di Borgo Maggiore, in virtù dell'ubicazione del fabbricato e della zona in cui è inserito, della vicinanza e posizione rispetto ai servizi primari, delle destinazioni d'uso, dell'accessibilità e raggiungibilità, dell'alto grado delle finiture e dello stato di conservazione, dell'esposizione e della panoramicità.

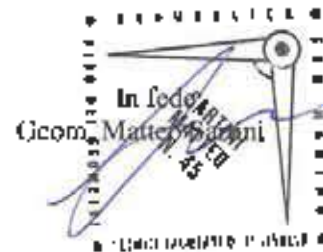
Nonostante l'edificio sia stato costruito circa 35 anni fa, è sempre stato mantenuto in ottime condizioni, visto il buono stato di conservazione si applicherà una percentuale di abbattimento minima ritenuta congrua rispetto all'uso ed all'usura.

Detto tutto ciò si applica una percentuale di abbattimento rispetto al valore di riferimento pari al 15%.

Totale valore medio di mercato	mq. 343,70 x € 3.500,00	= € 1.202.950,00
Abbattimento – 15%	€ 1.202.950,00 – 15%	= € 1.022.507,50

Totale stima ■ € 1.022.507,50

Valore di mercato =	€ 1.022.507,50
Valore parte: terreno =	€ 255.626,88
Valore parte: immobile =	€ 766.880,62



Allegati:

- 1 – Allibramento catastale
- 2 – Allibramento catastale con evidenziumi mediante colorazione i subalterni
- 3 – Partita Catastale
- 4 – Mappa Catastale
- 5 – Piano regolatore generale
- 6 – Piano Particolareggiato
- 7 – Elenco pratiche urbanistiche
- 8 – Fotografie

TRIBUNALE COMMISSARIALE

Giur. Terr. C. 14

È comparso in quest'Ufficio il Perito Signor
Gcom. Matteo Sarliani
 il quale consegna la presente perizia lo con-
 ferma con suo giuramento a mia delazione
 San Marino, 20-10-2022

Il Perito

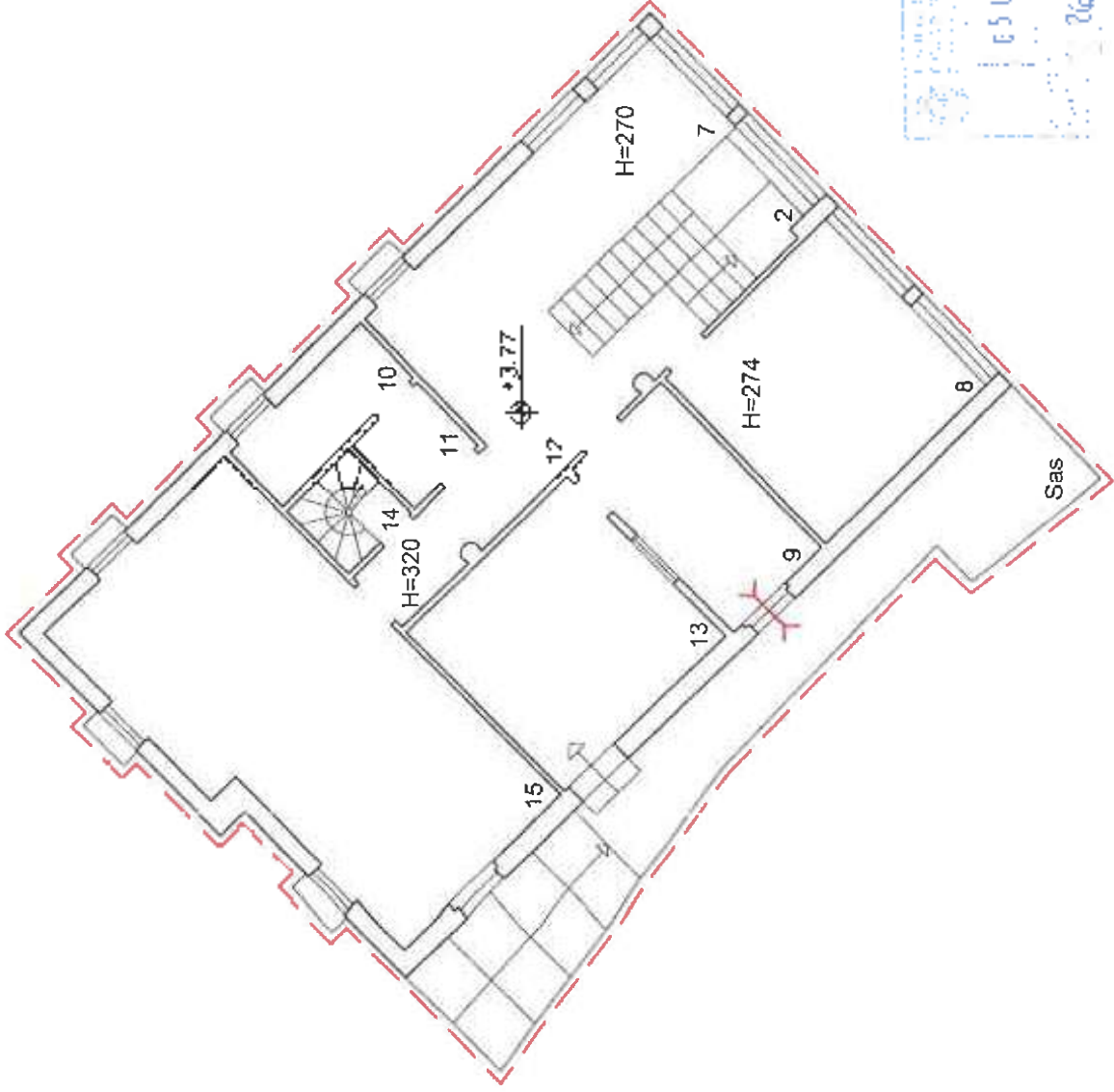
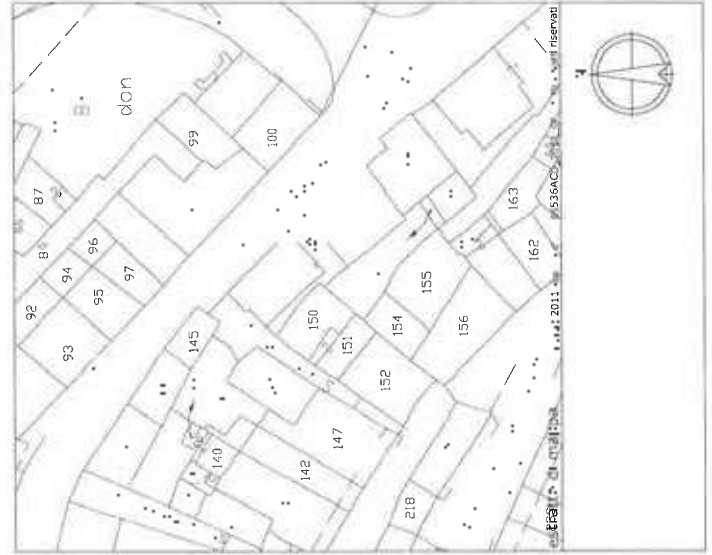
Il Canc. Uff.
L'ATTUARIO
Daniela Pistola



REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
UFFICIO CENTRALE DEL REGISTRO

Foglio	20	via	via	via	via	via
Particella	148	via	via	via	via	via
Piano		via	via	via	via	via
P.I.						
14075A	11/05/2021					

14075A



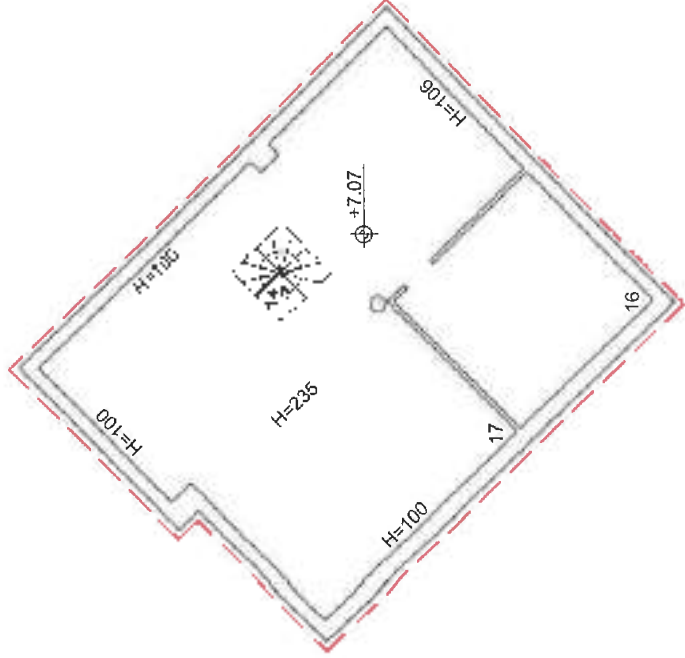
65 LIT 2002
2008/05/01/22

PI SCALA 1:200



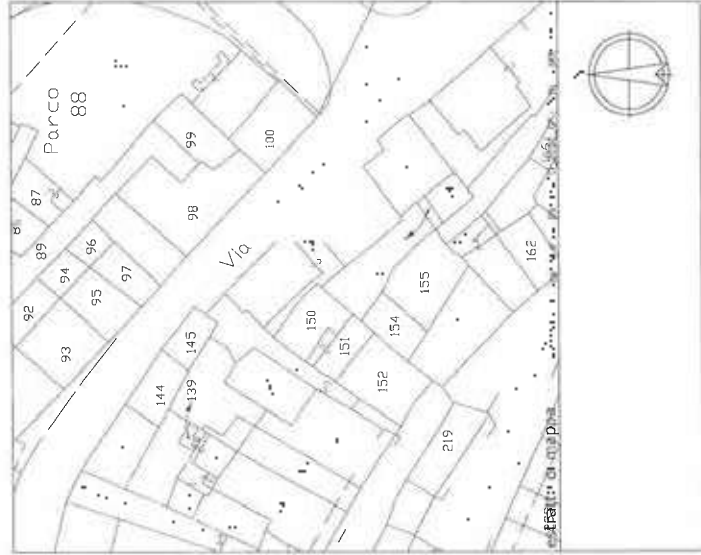
REPUBBLICA ITALIANA
CATASTO FABBRICATI

Foglio	75	Particella	14075A	11/05/2021	14075A
Comune	Castellina Grotte	Comune	Castellina Grotte	11/05/2021	14075A
Classe	1/100	Classe	1/100	11/05/2021	14075A
Colore	1/100	Colore	1/100	11/05/2021	14075A
Altezza	1/100	Altezza	1/100	11/05/2021	14075A



05/01/2021
26.04.2021


SCALA 1:1000

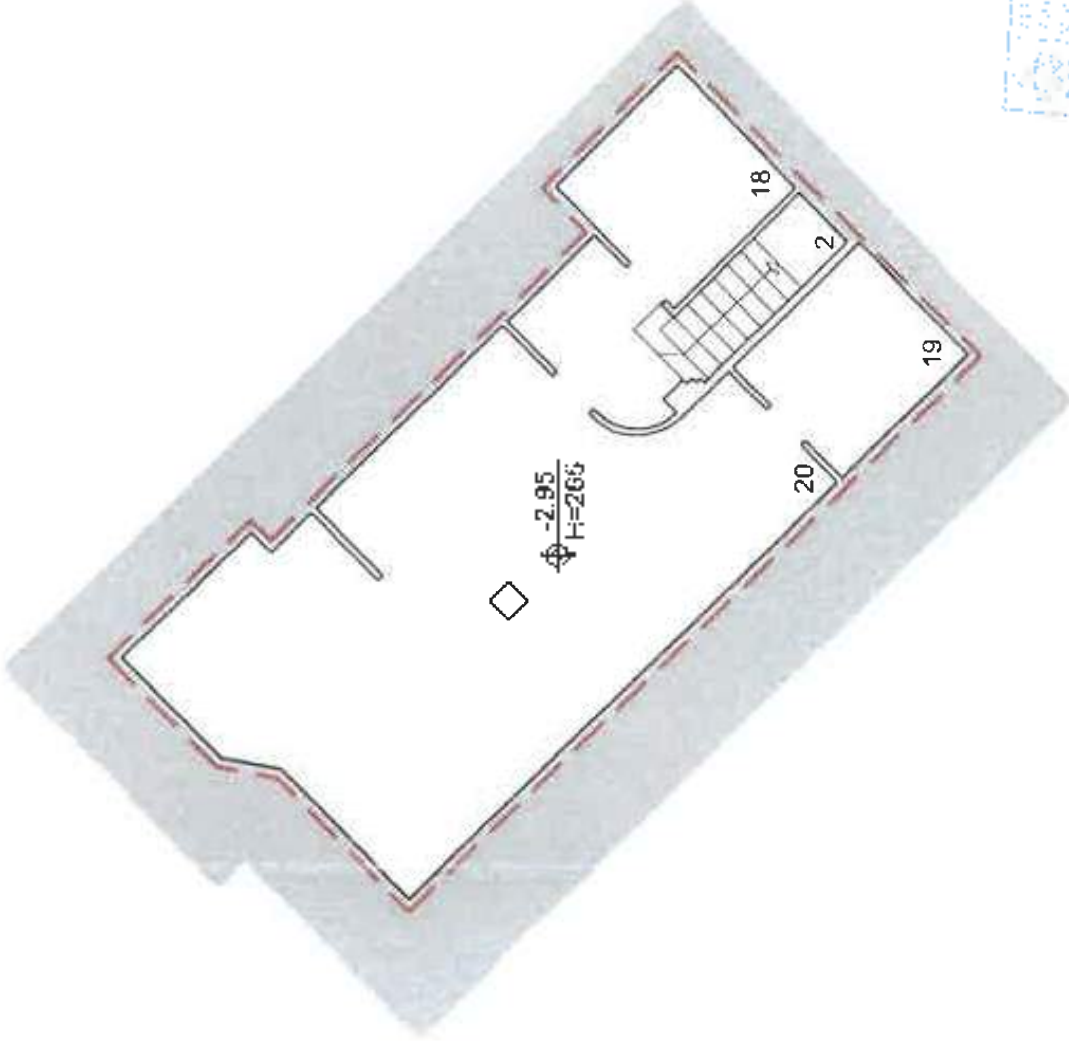
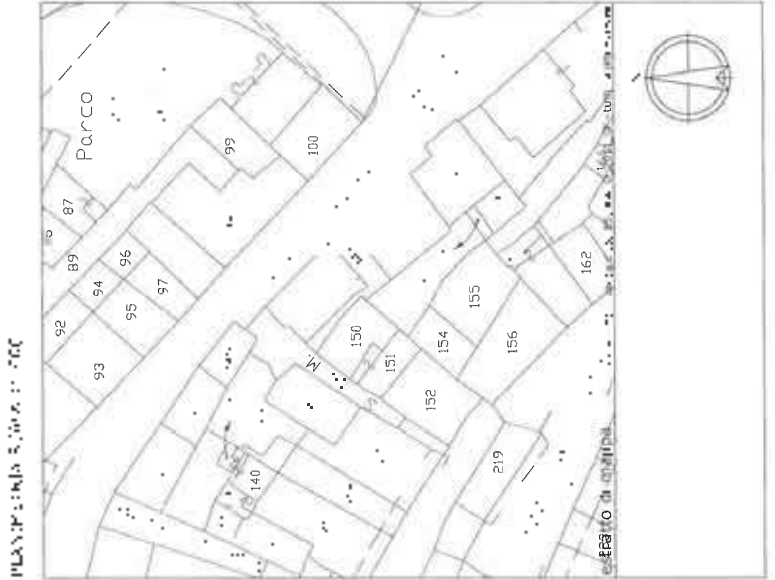


P.II SCALA 1:200



REPUBBLICA REGIONALE EMILIA
CAVASIO FABRICATI

Foglio	79	n.rit. 488
Particella	148	n.rit. ---
Plano	P.I.Sott.	n.rit. ---
		
14075A	11/05/2021	

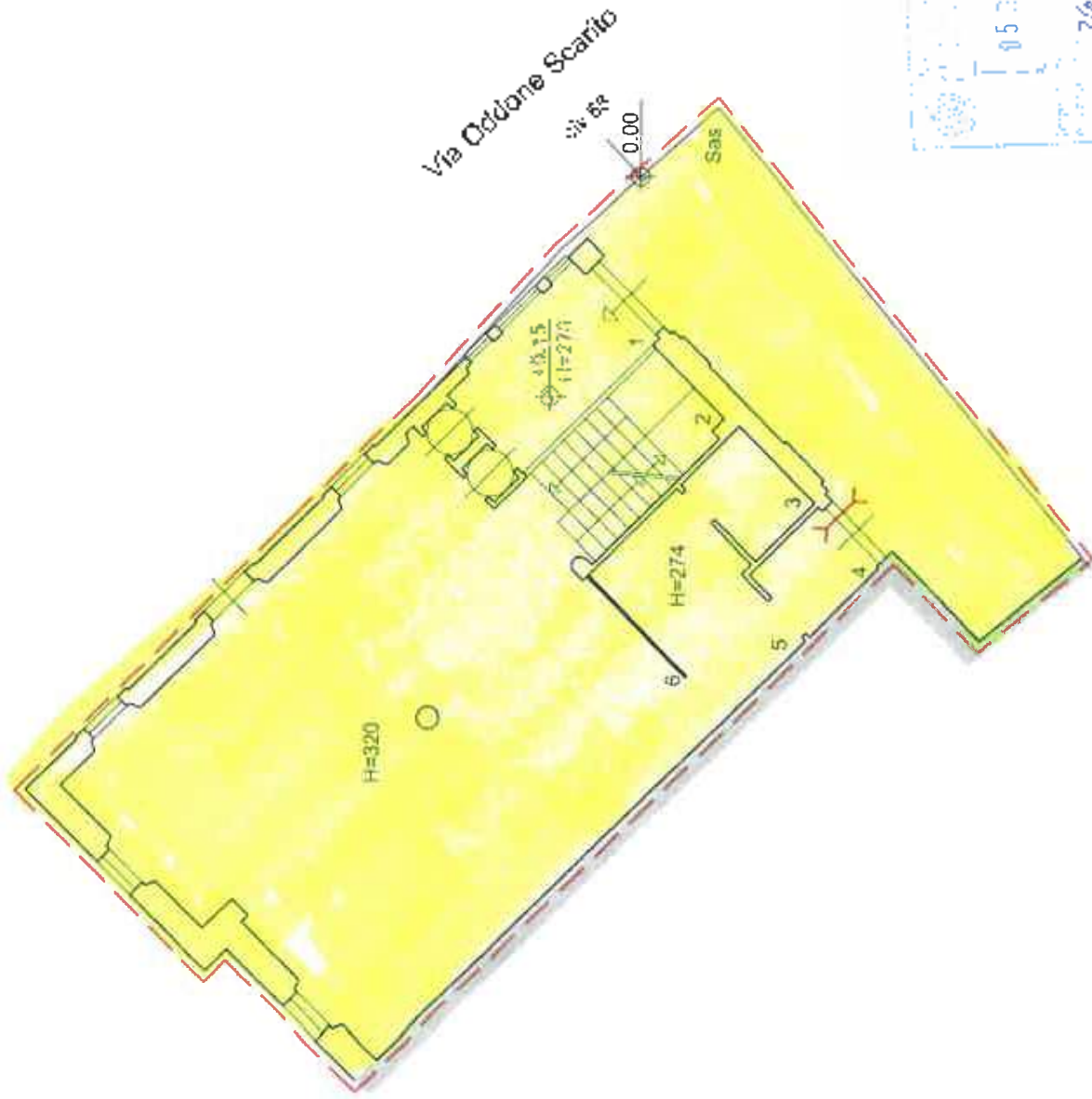


05/07/2022
 2021 5/10/22



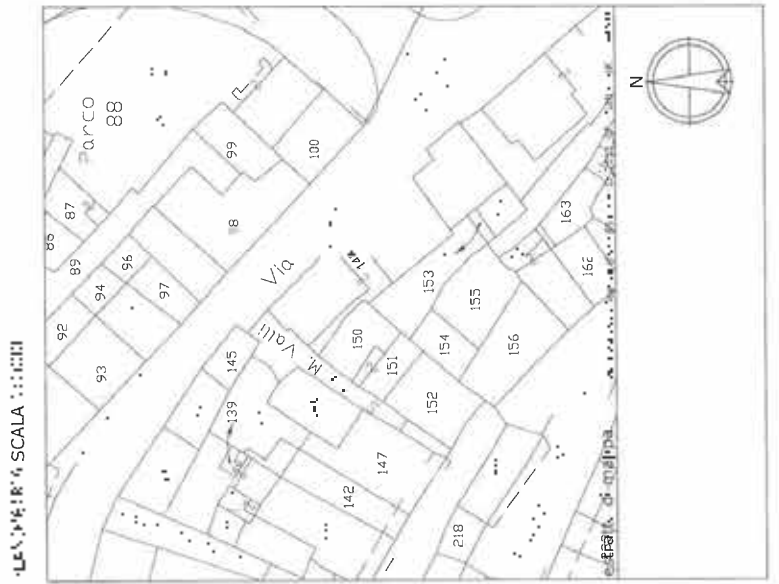
REPUBBLICA ITALIANA
CATASTO FABBRICATI

Foglio		n.ri:	
29	63	n.ri:	---
Via		n.ri:	
Via Ordono Scarito	---	---	
Piano		n.ri:	
P.T.	---	---	
14075A		11/05/2021	



15/05/2021
 20814 5/10/22

P.T. SCALA 1:200





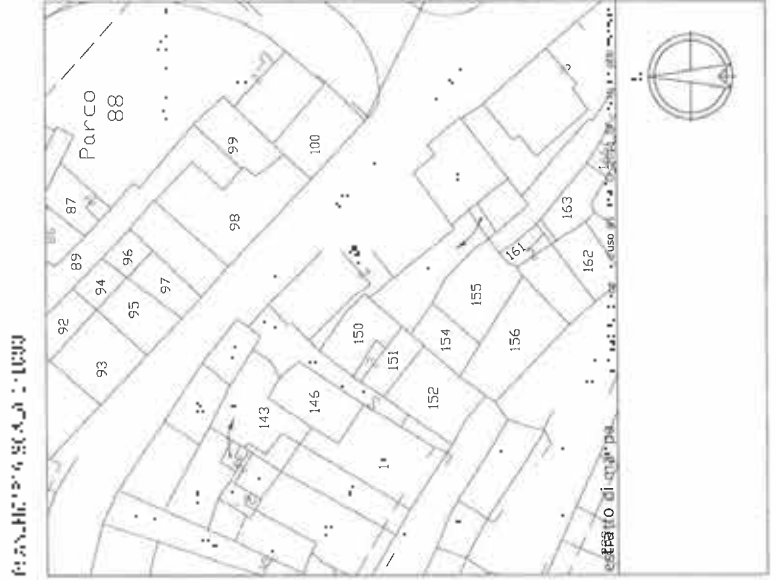
REPUBBLICA ITALIANA
CATALISTO FABBRICATI

Foglio	21	n. di: 56
Particella	1-B	n. di: ---
F.I.		n. di: ---
14075A		n. di: ---
11/05/2021		



05 OTT 2022
2022

 REPUBBLICA ITALIANA CATALISTO FABBRICATI		
Foglio	21	n. di: 56
Particella	1-B	n. di: ---
F.I.		n. di: ---
14075A		n. di: ---
11/05/2021		





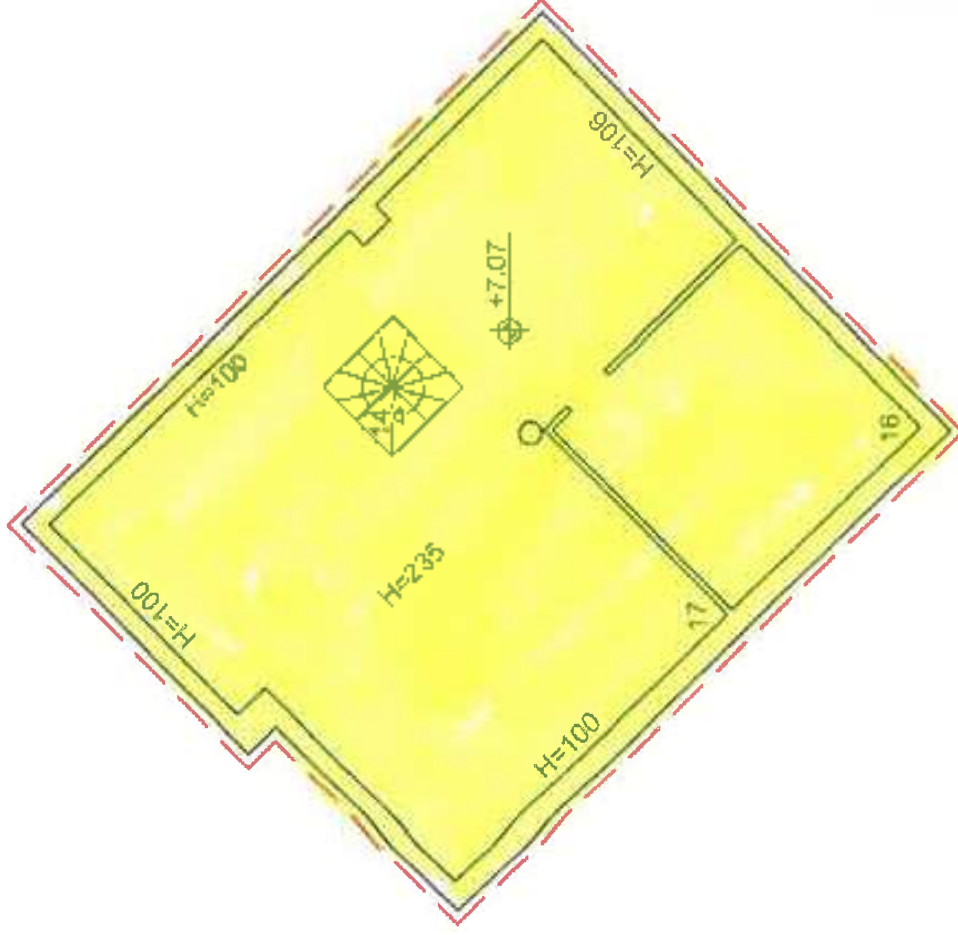
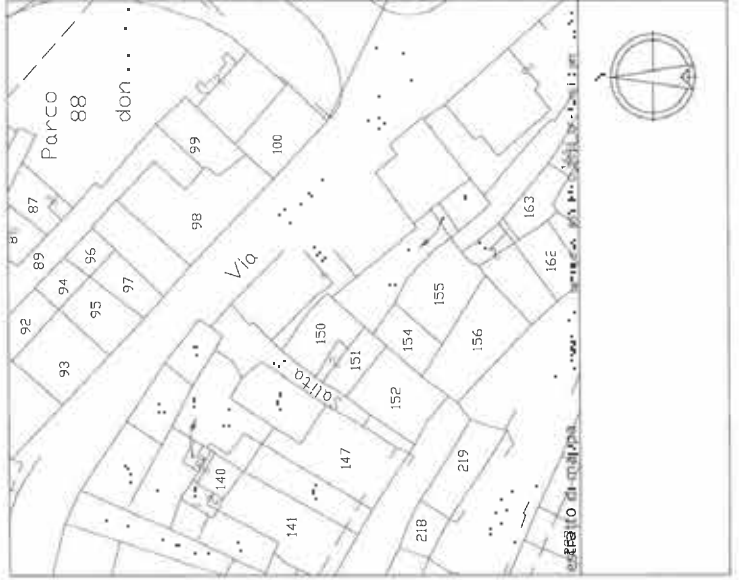
REPUBBLICA ITALIANA

MINISTERO DELL'INTERNO

DIREZIONE REGIONALE DEL CATASTO

 <p>REPUBBLICA ITALIANA MINISTERO DELL'INTERNO DIREZIONE REGIONALE DEL CATASTO</p>		<p>via Cyrena Scrinio</p> <p>via ---</p> <p>via ---</p> <p>via ---</p>		<p>n.ri: 68</p> <p>n.ri: ---</p> <p>n.ri: ---</p> <p>n.ri: ---</p>	
<p>Particella 148</p>		<p>via ---</p>			
<p>Piano P.II.</p>		<p>via ---</p>		<p>via ---</p>	
<p>14075A</p>		<p>11/05/2021</p>			

PIANO PARTICELLA 14075A



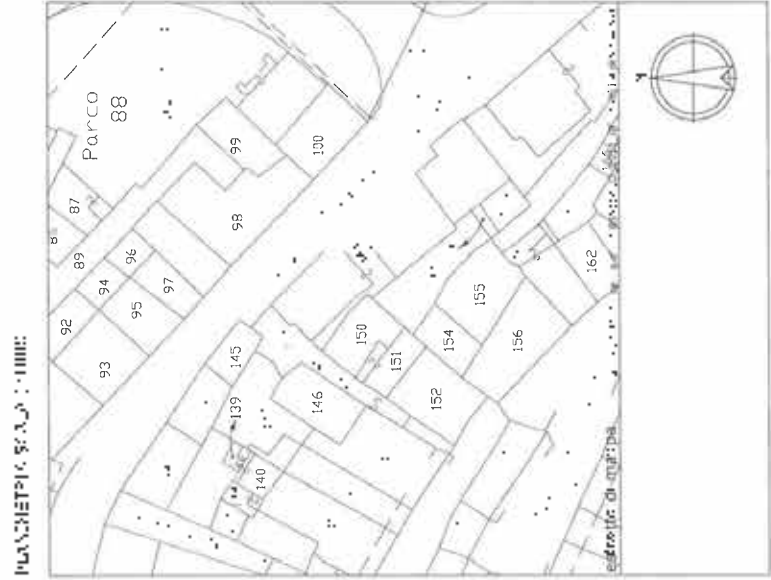
05/07/2021
2689 5/10/21

P.II. SCALA 1:200

 REPUBBLICA DI SAN MARINO CAJASJO FABBRICATI		 UFFICIO TECNICO DEL CATASTRO R. S. M.	
Foglio	211	Parte	163
Indirizzo	Orsoline Scrinio	Sezione	---
Piano	4.43	Subsezione	---
P.I. Sott.	---	14075A	11/05/2021



05/01/2021
 2021 - 5/10/21



P.I. sottostante: SCALA 1:200

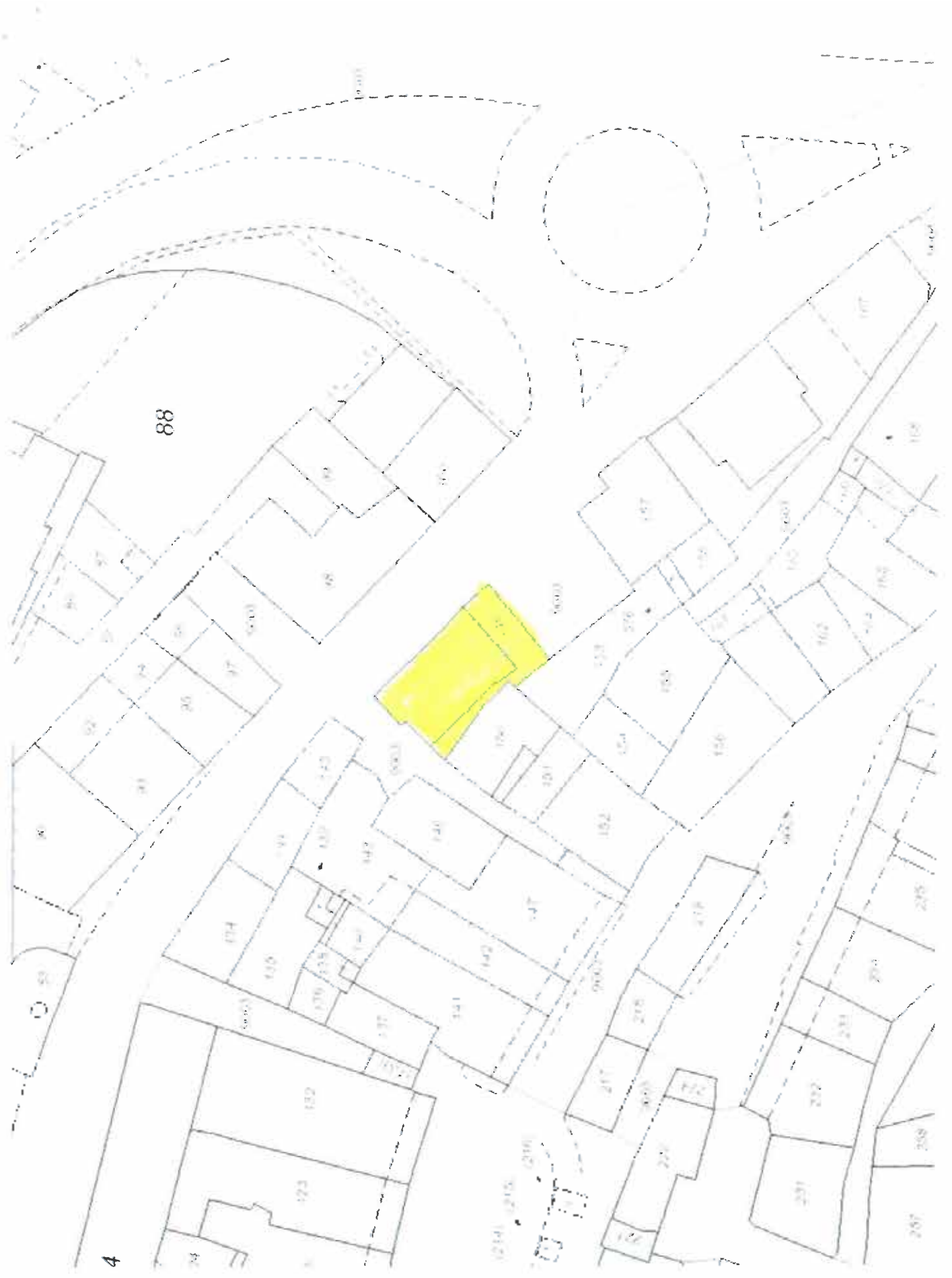
Impostazione Filtro

Tip. Catasto: Fabbricati 20223 | Borgio Maggiore 148 | Subalterno

INVIÀ

PULISCI FILTRO

Soggetti intestatari		Data nascita		Tipo Diritto		Quota Diritto						
		BANCA DI SAN MARINO S.P.A.		PROPRIETA'		1/1						
Immobili						Elementi trovati: 1 Pagina 1 di 1 Elementi per pagina: 20						
Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Categoria	Classe	Descrizione	VU	Mc	Mq	Rendito	Esenzione	AC
29	145		VIA OLLIONE SCARIC	D4	U	FABBRICAZ. COMM. ED. IND.				44.134		
										Elementi trovati: 1 Pagina 1 di 1 Elementi per pagina: 20		





SEGRETERIA DI STATO TERRITORIO, AMBIENTE,
AGRICOLTURA E RAPPORTI CON A.A.S.P.

UFFICIO URBANISTICA



UFFICIO PROGETTAZIONE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO
DI BERGO MAGGIORE

Tavola : 2.1 CATEGORIE D'INTERVENTO

UFFICIO URBANISTICA
COPIA CONFORME
AL PROT. N. CPT 46
SAN MARINO, LI. 14/02/2010
IL TECNICO

scala : 1:1000




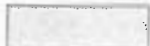
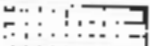
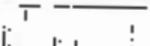

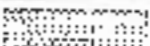





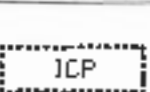
COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI
APPROVAZIONE 03/02/2010
A SENSO DELLA LEGGI DI TORREZZANA

COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI
PROTOCOLLO N. CPT 46
DATA 11/02/2010

PROGETTAZIONE
ARCH. MARIA RITA MENICUCCI
ARCH. LUCA ZANOTTI

ARCH. MARIA RITA MENICUCCI
 ARCH. LUCA ZANOTTI

LEGENDA

	PERIMETRO DOGANA (CANTIERI LAVORI)
	EDIFICI ESISTENTI
	RESTAURI SCIENTIFICI
	PIANIMENTI CONSERVATI
	RETI DI IRRIGAZIONE ESISTENTI
	RETI DI IRRIGAZIONE NUOVE
	OPERE DI INTERESSO
	AREE A PRODUZIONE ANIMALE PER FINE ZOOTECNICHE
	AREE A PRODUZIONE LATTICIA
	VEICOLI DI PRODOTTO
	PARTI PRESENTI NEI PIANI
	ALTERNATIVE PERICOLO DI INQUINAMENTO IN COMPLESSO PER IL RILASCIO DI SOSTANZE CHIMICHE E ATOMICHE (CATEGORIE 1, 2, 3) (CATEGORIE 1, 2, 3)



ELENCO PRATICHE

(pag. n. 10 su 10)

Repertorio	Data Consegnata	Unità Catastrali	Oggetto	Intestatari
RG-00028	15/02/1957	F.29 P.148	MODIFICHE	MIC-RETTI MARCO
CE-10285	29/06/1955	F.29 P.148	MODIFICHE	MIC-RETTI MARCO
CUV-70188	21/02/1987	F.29 P.148	FINANZIAMENTO	DOTT. ALDO VACCARIS P.P.
CTE-05545	30/10/1967	F.29 P.148	CAMBIO D'USO	CONFRATELLI L. F. GIACOMINI NICOLETTA MARINIC
CTE-05350	18/05/1958	F.29 P.148	VARIANTE IN CORSO D'OPERA	CASSA RURALE DI DEPOSITI E PRESTITI DI FALIANO
MAN-01739	22/11/2010	F.29 P.148	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORD.	BANCA DI SAN MARCO
MAN-03460	16/07/2018	F.29 P.148	MANUTENZIONE ORDINARIA	BANCA DI SAN MARCO S.p.A.
CSS-00350	26/11/2018	F.29 P.148	SANATORIA STRAORDINARIA 1947/17	BANCA DI SAN MARCO S.p.A.
AI-03891	11/09/2020	F.29 P.148	AL-Prova d'uso - Presentazione Jovanis	BANCA DI SAN MARCO S.p.A.
ABI-02646	23/11/2020	F.29 P.148 UT UNICA	CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'	BANCA DI SAN MARCO S.p.A.







Borgo Maggiore 20-10-2022

Spett.le
BANCA DI SAN MARINO s.p.a.
Strada della Croce, nr. 39
47896 - Fagnano (RSM)
C.O.E. SM 00476

STIMA DI BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Geometra Matteo Sartini, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 45, con studio tecnico a Borgo Maggiore in Via Leopoldo del Belgio n. 15/b, redige la presente stima di beni immobili, su espressa richiesta dell'Istituto in indirizzo.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il bene oggetto della presente stima consiste in:

Fabbricato con destinazione agenzia bancaria posto al piano terra con accesso portico.

L'immobile è situato in Vittorio Scajola, nr. 4, Ca'lungo, castello di Borgo Maggiore ed è contraddistinto al Vigente Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino alla pagina nr. 18763 - Foglio 21 - Particella 1594, composto da un unico subalterno.

Car. D4 - Cl. U - Fabbricato commerciale - R.C. 401.44;

La superficie fondiaria della particella 1594 è pari a mq. 300 circa, comprensivi dell'area su cui sorge il fabbricato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Vigente Piano Regolatore Generale, il bene immobile è individuato in zona a servizi P.P. (Variante PP zona servizi IS - Ca'lungo).

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL FABBRICATO

L'edificio in oggetto si trova in Via Vittorio Scajola, nr. 4 a Ca'lungo ed insiste sulla particella 1594 del Foglio 21 del Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino.

L'edificio si affaccia su Via Vittorio Scajola.

L'immobile gode di un'ottima esposizione, la facciata principale è orientata ad ovest.

L'immobile è composto da un piano e contiene funzioni che vanno dalla sala clienti, uffici e servizi.

47893 Borgo Maggiore (R.S.M.) - Via Leopoldo del Belgio n° 15/b - Tel-Fax: 0549/937298 -
Cod. Co. Fc. SM19404 - e-mail: matteo@omniway.sm

Il piano terra è così composto da:

un ingresso, la sala dell'agenzia, due uffici, un disimpegno, un antihagno, due w.c., due depositi e un portico esterno.

DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

La determinazione delle superfici commerciali dell'edificio è desunta con misurazioni eseguite sulle planimetrie dell'allibramento catastale (allegato 1).

Per giungere a determinare le superfici commerciali sono state considerate al 100% le superfici a destinazione commerciale e i portici verranno abbattuti del 70%.

Superfici Commerciali (F. 21 Part. 1594)

Locali commerciali	= mq. 247,00 x 100% =	mq. 247,00
Portico	= mq. 53,00 x 30% =	mq. 15,90
<u>Totale superficie commerciale =</u>		<u>mq. 262,90</u>

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

La stima delle unità immobiliari è eseguita assumendo quale riferimento un valore medio di mercato identificato in €4.800,00 per mq. riferito ad un edificio finito e di nuova costruzione con destinazione commerciale, valevole per aree e zone equiparabili alla località di Cailungo, in virtù dell'ubicazione del fabbricato e della zona in cui è inserito, della vicinanza e posizione rispetto ai servizi primari, delle destinazioni d'uso, dell'accessibilità e raggiungibilità, dell'alto grado delle finiture e dello stato di conservazione, dell'esposizione e della panoramicità.

Dato che l'immobile ha circa sette anni di vita ed è sempre stato mantenuto in ottime condizioni, visto il buono stato di conservazione si applicherà una percentuale di abbattimento minima ritenuta congrua rispetto all'uso ed all'usura.

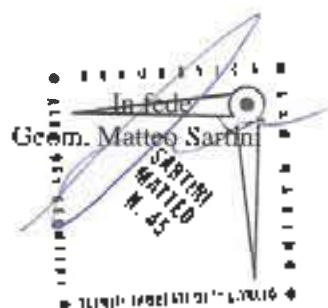
Detto tutto ciò si applica una percentuale di abbattimento rispetto al valore di riferimento pari al 10%

Totale valore medio di mercato mq. 262,90 x €4.800,00 = €1.261.920,00

Abbattimento 10% €1.261.920,00 - 10% = €1.135.728,00

Totale stima = €1.135.728,00

Valore di mercato =	€1.135.728,00
Valore parte: terreno =	€ 283.932,00
Valore parte: immobile =	€ 851.796,00



Allegati:

- 1 - Allibramento catastale
- 2 - Allibramento catastale con evidenziazioni mediante colorazione i subalterni
- 3 - Partita Catastale
- 4 - Mappa Catastale
- 5 - Piano regolatore generale
- 6 - Piano Particolareggiato
- 7 - Elenco pratiche urbanistiche
- 8 - Fotografie

UFFICIO COMUNALE COMMISSARIALE
 CANCELLERIA
 Il sottoscritto in quest'Ufficio il Perto Signor
Geom. Matteo Sartin
 nato a [] presenta pratica a con-
 cessione del suo giuramento a mia delegazione
 l'anno 20.10.22

[Handwritten signature]

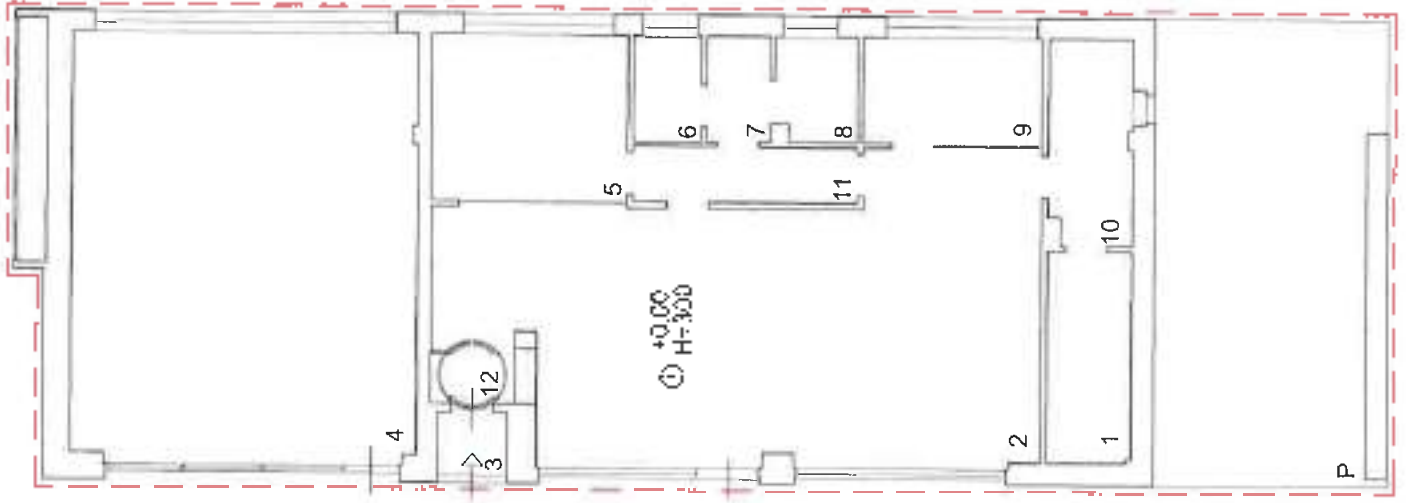
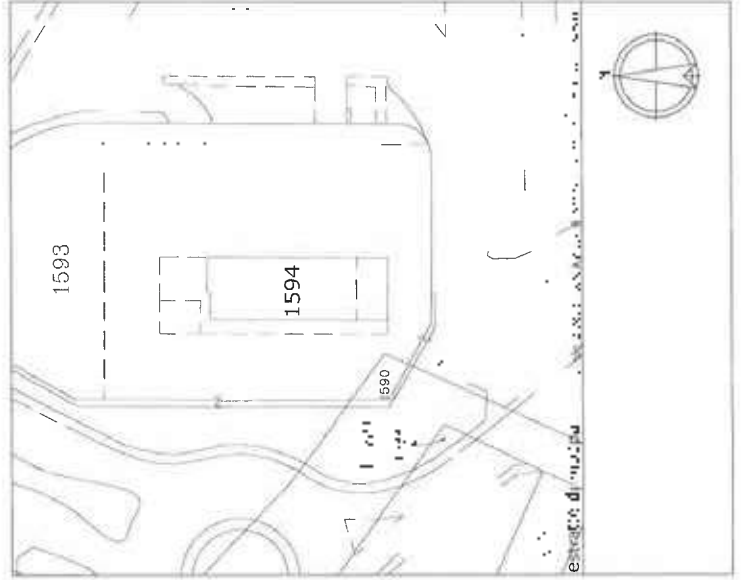
Il Cancelliere
L'ATTUARIO
Daniela Pistola



PER LE AGENZIE CATASTALI
CATASTO FABBRICATI

Foglio	21	Comune	...
Particella	1594	via	via Vittorio Scaletta
		via	---
		via	---
		via	---
		via	---
Scheda N.	5420A 17/06/2015		

PARTE STRADA E P.T.



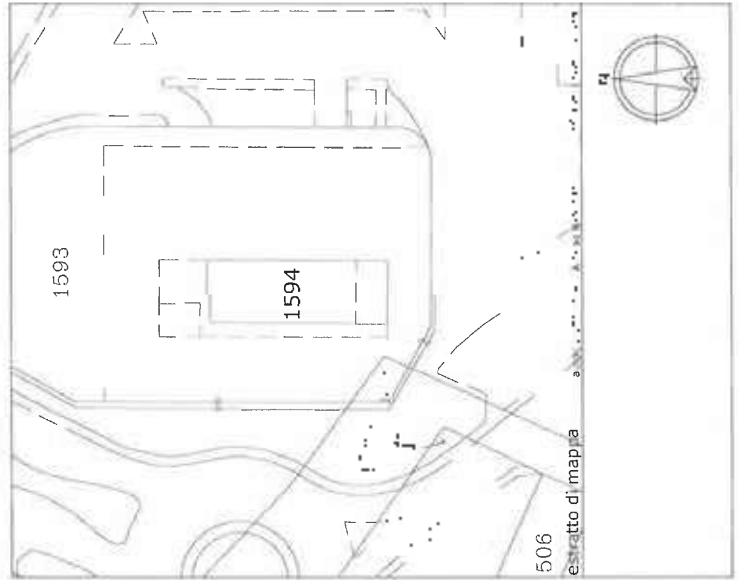
P.T. SCALA 1:200



COMUNE DI SALSOMAGGIORE
CANTIERO FABBRICATI

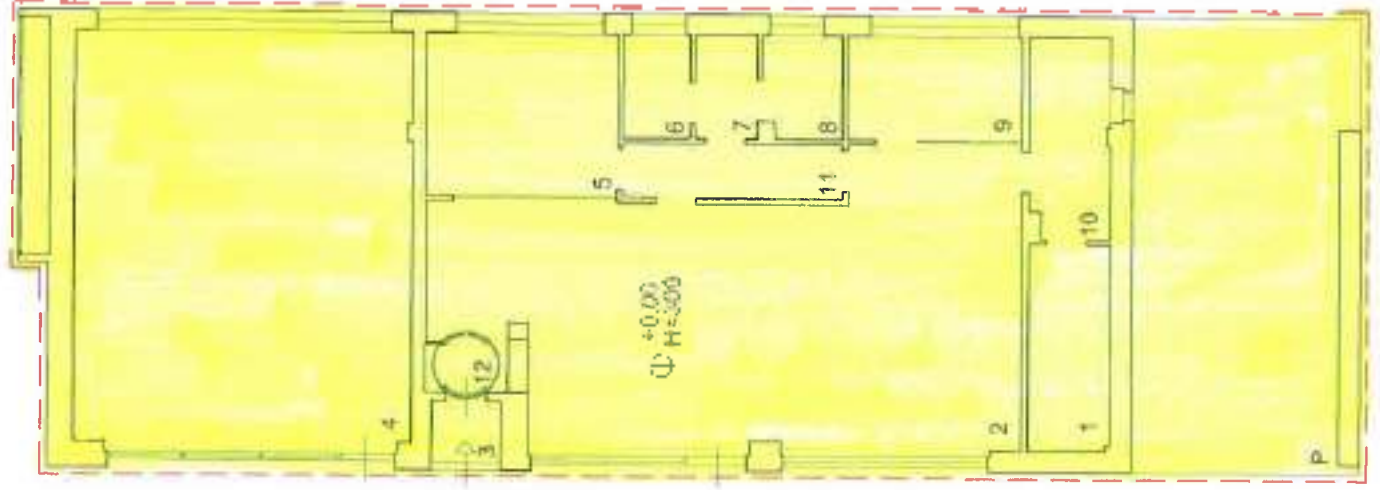
<p>PROGETTO</p> <p>Particella 1594</p>		<p>4</p>
<p>5420A</p>		<p>17/06/2015</p>

PLANIMETRIA SCALA 1:100



506

estratto di mappa



P.T. SCALA 1:200

Impostazione Filtro

PULISCI FILTRO

Tp Circolo Partito Parnarchia Foglio Particella Subalterno
Fabbricati 18783 BORGO MAGGIORE 21 1594 **INVIA**

Soggetti intestatari

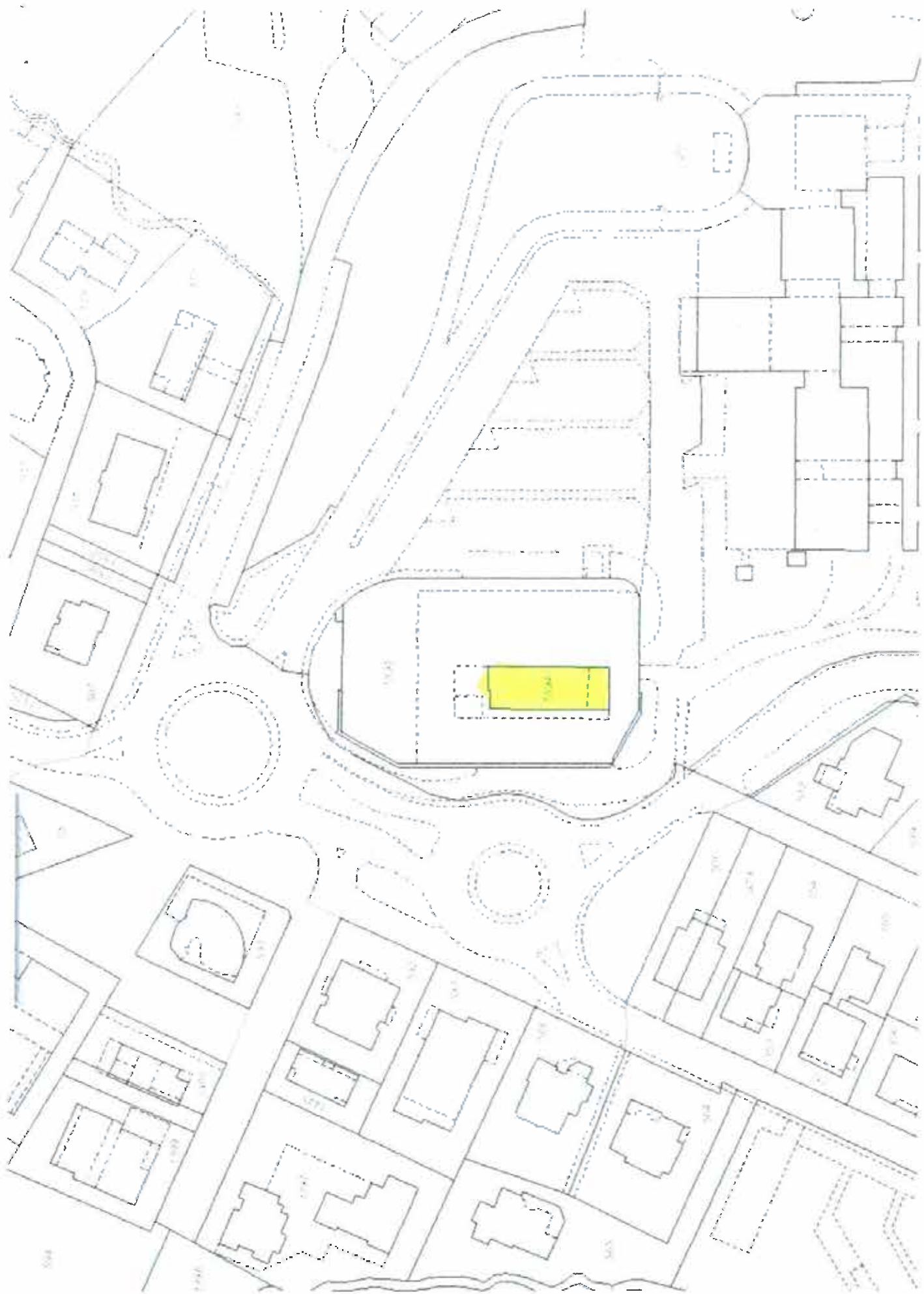
Elementi trovati: 2 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

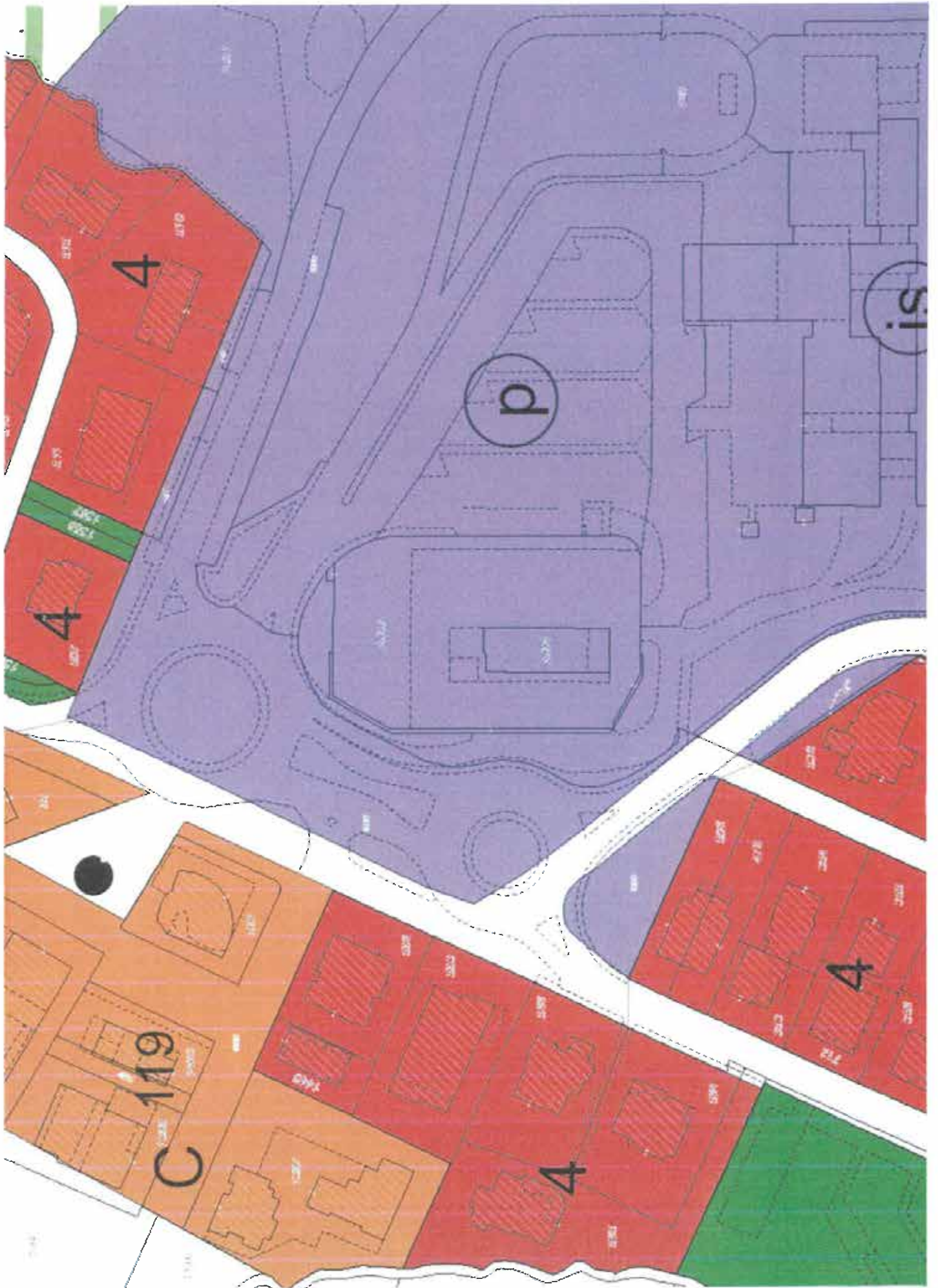
Soggetto	Data nascita	Tipo Diritto	Quota Diritto
BANCA DI SAN MARINO S.P.A.		PROPRIETA'	1/1
ECCELLENTISSIMA CAMERA		PROPH DEL SINDO	1/1

Immobili

Elementi trovati: 1 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Categoria	Classe	Descrizione	Vu	Mq	Rendita	Esenzione	AC
21	1594		VIA VITTORIO SODALGA	D4	U	FABBRICAZIONE ED IND.			401,44		







COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI

ADOZIONE 26.7.2021

PROGETTO STRATEGICO



COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI

APPROVAZIONE 30/08/2021

Protocollo Autonomia di Stato per i Lavori Pubblici



Protocollo n. 2021/0003522
del 28/06/2021



**SETTORE
PROGETTAZIONE**



AZIENDA AUTONOMA DI STATO PER I LAVORI PUBBLICI

Via de Longo, 50 - 07030 BORGO MACCARESE - AR - 07030 Macchero
T +39 (0544) 863.11.12 - F +39 (0544) 862.600 - info@aslp.it

OPERA














VARIANTE PP ZONA SERVIZI IS - CAILUNGO

OGGETTO

**PROGETTO
Planimetria generale**

ZONA URBANISTICA Zona Servizi Igienico Sanitari	DATA 25.06.2021	AGGIORNAMENTI .	RAPPORTO 1:500
RELIEVO ARCHITETTONICO E PROGETTO Ing. Marco Renzi	FOGLIO 21	PARTICELLA 120,165,1591,1593 1594,9003	CODICE PROGETTO EP B.B.85_42
GRUPPO DI LAVORO Delibera Congresso di Stato n. 51 del 19.01.2021	FILE .		TAVOLA pp1
RESPONSABILE TECNICO SETTORE PROGETTAZIONE Ing. Filippo Tamagnini	COLLABORATORI Ing. Alberta Serra		

Legenda

	Limite zona semiprognostrata
	Edificio demolito
	Modifiche di progetto
	Massima sagoma di ingombro futuribile dei nuovi corpi di fabbrica
	Massima sagoma di ingombro esistente dei nuovi corpi di fabbrica
	Edifici esistenti
	NUOVI corpi di fabbrica con possibilità di modazione degli impianti di copertura con involucri di altezza massima di 11m e aggiunta all'edificio di realizzazioni di verde pensile
	Superfici a verde pensile
	Superfici drenabili permeabili
	Area di pedana delle verdefile per la raccolta delle acque meteoriche
	Superfici a verde
	Riante esistenti (posizione e numero indicativi)
	NUOVE piantumazioni (posizione e numero indicativi)

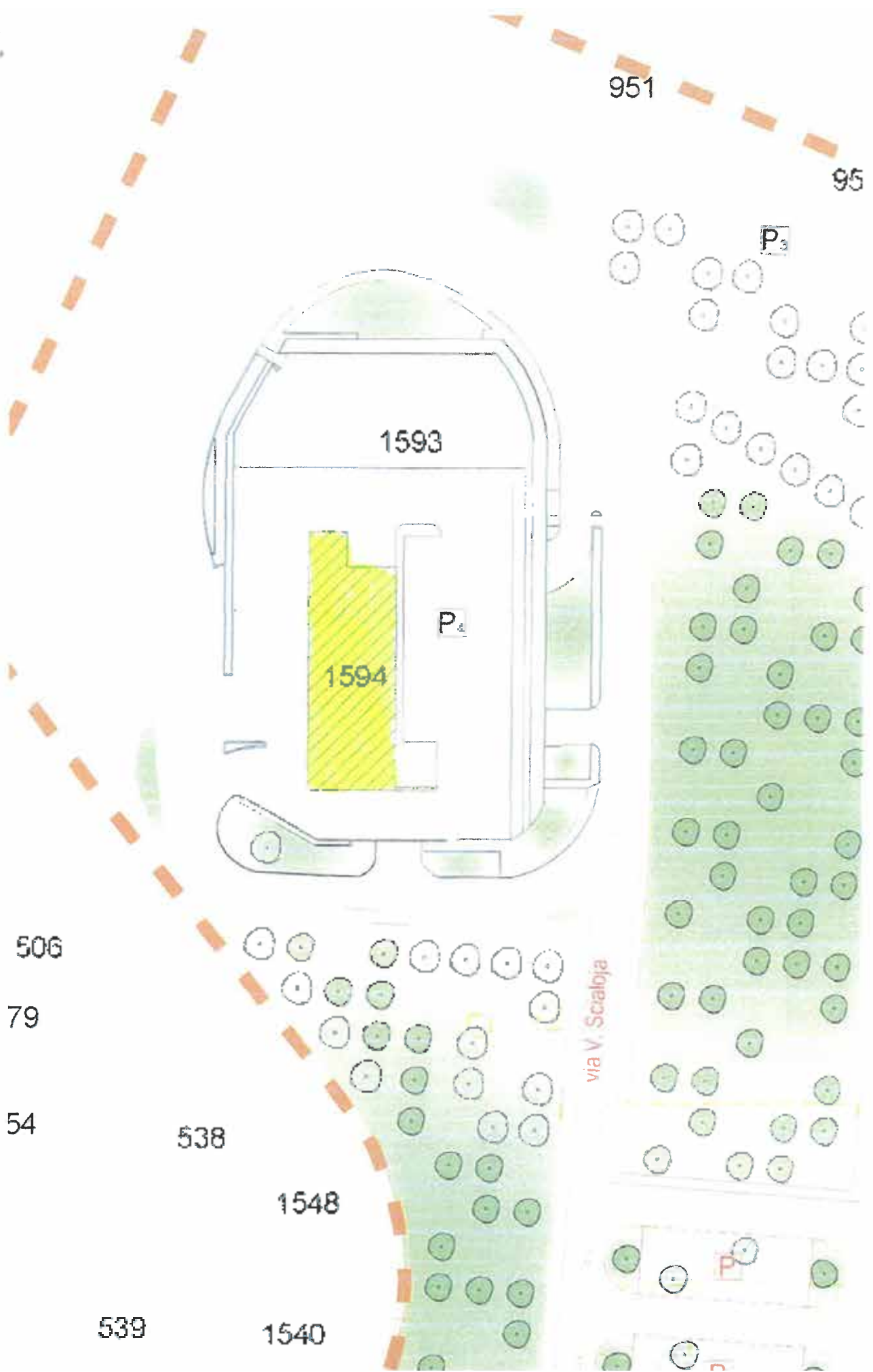
P	<p>Parcheggi esistenti (740)</p> <ul style="list-style-type: none"> • P1: 20 standard • P2: 300 standard + 23 accessibili • P3: 86 standard + 7 accessibili • P4: 244 standard + 12 accessibili
P	Parcheggi a tempo standard di nuova realizzazione (63)
P	Parcheggi coperti (standard e accessibili) di nuova realizzazione (145)
P	Parcheggi per autobus di nuova realizzazione (2)
P	Parcheggi mangiar e di servizi di nuova realizzazione (10)
P	Spazio breve PS di nuova realizzazione (21)
Eco	Scuola ecologica di nuova realizzazione (1)
H	Elisuperficie

Indici urbanistici

Superficie fondiaria	$S_f = 55.300 \text{ m}^2$
Superficie utile lorda	$S_{ul} = 42.700 \text{ m}^2$
Indice di utilizzazione fondiaria	$U_f = 0,8$
Superficie permeabile	$S_p = 34.570 \text{ m}^2$
Indice di permeabilità	$I_p = 0,8$

Ipotesi di compensazioni del verde

- Compensazione totale: 473 alberi
- 150 - F11 M120
 - 323 - aree esterne alla ZS (F30 M40,44,89 e F12 P55)



506

79

54

538

1548

539

1540

951

95



ELENCO PRATICHE

(Cognomi per i risultati)

Repertorio	Data Consegna	Unità Catastrali	Oggetto	Intestatari
CPT-00407	4/10/2021	F.21 P.1031, F.21 P.1084, F.21 P.2003, F.21	PIANO PARTICOLAREGGIATO LP*	FCC MA CAMLON







Borgo Maggiore 20-10-2022

Spett.le
BANCA DI SAN MARINO s.p.a.
Strada della Croce, nr. 39
47896 - Factano (RSM)
C.O.E. SM 00476

STIMA DI BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Geometra Matteo Sartini, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 45, con studio tecnico a Borgo Maggiore in Via Leopoldo del Belgio n. 15/b, redige la presente stima di beni immobili, su espressa richiesta dell'Istituto in indirizzo.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il bene oggetto della presente stima consiste in:

Porzione di fabbricato con destinazione agenzia bancaria posto al piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano primo sottostante.

L'immobile è situato in Via Gino Giacomini, nr. 128, San Marino ed è contraddistinto al Vigente Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino alla partita nr. 20223 – Foglio 40 – Particella 252, composto dai subalterni:

sub. 5 Cat. D4 – Cl. U – Fabbricato commerciale - R.C. 400,50;

sub. 6 Cat. D4 – Cl. U – Fabbricato commerciale - R.C. 192,60;

sub. 7 Cat. D4 – Cl. U – Fabbricato commerciale - R.C. 345,60;

La superficie fondiaria della particella 252 è pari a mq. 360 circa, comprensivi dell'area su cui sorge il fabbricato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Vigente Piano Regolatore Generale, il bene immobile è individuato in zona R225 (P.P. R225 Città – Via Gino Giacomini).

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL FABBRICATO

L'edificio in oggetto si trova in Via Gino Giacomini, nr. 128 a San Marino ed insiste sulla particella 252 del Foglio 40 del Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino.

L'edificio si affaccia su Via Gino Giacomini.

L'immobile gode di un'ottima esposizione, la facciata principale è orientata ad ovest.

L'immobile è composto da cinque piani e contiene funzioni che vanno dalla sala clienti, uffici e servizi.

47893 Borgo Maggiore (R.S.M.) - Via Leopoldo del Belgio n°15/b – Tel-Fax.0549/907295 –
Cod.Op.Ec.SM19404- e-mail:smatteo@omniway.sm

SUB. 5

Collocato al piano terra è composto da:

due disimpegni, tre uffici ed un ripostiglio. Tramite una scala si accede al piano primo sottostante dove sono presenti un disimpegno, un deposito, un antibagno, un bagno ed un ripostiglio.

SUB. 6

Collocato al piano primo è composto da:

un ingresso, tre uffici, un disimpegno, un antibagno, un bagno e due terrazzi.

SUB. 7

Collocato al piano secondo è composto da:

un disimpegno, due uffici, un locale tecnico e due terrazzi. Tramite una scala a chiocciola si accede al piano terzo dove sono presenti un deposito e due locali tecnici.

Sono presenti anche spazi accessori ai tre sub. (5-6-7) così composti:

- Al piano terra sono presenti un ripostiglio ed un vano scala
- Al piano primo sono presenti un ripostiglio, un vano scala, un antibagno ed un bagno
- Al piano secondo sono presenti un vano scala, un antibagno e due bagni.

DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

La determinazione delle superfici commerciali dell'edificio è desunta con misurazioni eseguite sulle planimetrie dell'allibramento catastale (allegato 1).

Per giungere a determinare le superfici commerciali sono state considerate al 100% le superfici a destinazione commerciale, le superfici accessorie verranno abbattute del 50% ed i terrazzi verranno abbattuti del 50%.

Superfici Commerciali (F. 40 Part. 252 Sub. 5-6-7)

SUB. 5

Locali commerciali	= mq. 119,00 x 100% =	mq. 119,00
Locali accessori	= mq. 71,00 x 50% =	mq. 35,50

SUB. 6

Locali commerciali	= mq. 84,00 x 100% =	mq. 84,00
Terrazzi	= mq. 30,00 x 50% =	mq. 15,00

SUB. 7

Locali commerciali	= mq. 82,00 x 100% =	mq. 82,00
Terrazzi	= mq. 21,50 x 50% =	mq. 10,75
Locali accessori	= mq. 109,00 x 50% =	mq. 54,50

A.C. SUB. 5-6-7

Accessori (P.T.)	= mq. 15,00 x 50% =	mq. 7,50
Accessori (P.1.)	= mq. 31,00 x 50% =	mq. 15,50
Accessori (P.2.)	= mq. 26,50 x 50% =	mq. 13,25

Totale superficie commerciale = mq. 437,30

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

La stima delle unità immobiliari è eseguita assumendo quale riferimento un valore medio di mercato identificato in €2.200,00 per mq. riferito ad un edificio finito e di nuova costruzione con destinazione commerciale, valevole per aree e zone equiparabili alla località di San Marino, in virtù dell'ubicazione del fabbricato e della zona in cui è inserito, della vicinanza e posizione rispetto ai servizi primari, delle destinazioni d'uso, dell'accessibilità e raggiungibilità, dell'alto grado delle finiture e dello stato di conservazione, dell'esposizione e della panoramicità.

Nonostante l'edificio sia stato costruito negli anni 50, è sempre stato mantenuto in ottime condizioni, visto il buono stato di conservazione si applicherà una percentuale di abbattimento minima ritenuta congrua rispetto all'uso ed all'usura.

Detto tutto ciò si applica una percentuale di abbattimento rispetto al valore di riferimento pari al 30%

Totale valore medio di mercato mq. 437,30 x €2.500,00 = €1.093.250,00

Abbattimento - 30% €1.093.250,00 - 30% = € 765.275,00

Totale stima = € 765.275,00

Valore di mercato = € 765.275,00

Valore parte: terreno = € 251.677,50

Valore parte: immobile = € 513.597,50



Allegati:

- 1 - Allibramento catastale
- 2 - Allibramento catastale con evidenziati mediante colorazione i subalterni
- 3 - Partita Catastale
- 4 - Mappa Catastale
- 5 - Piano regolatore generale
- 6 - Piano Particolareggiato
- 7 - Elenco pratiche urbanistiche
- 8 - Fotografie

TRIBUNALE COMMISSARIALE

Cancelleria Civile

È comparso in quest'Ufficio il Perito Signor
Geom. MATTEO SARTINI
che nei consegnare la presente perizia la con-
ferma con suo giuramento a mia delazione
San Marino, 20/10/2022

Il Perito

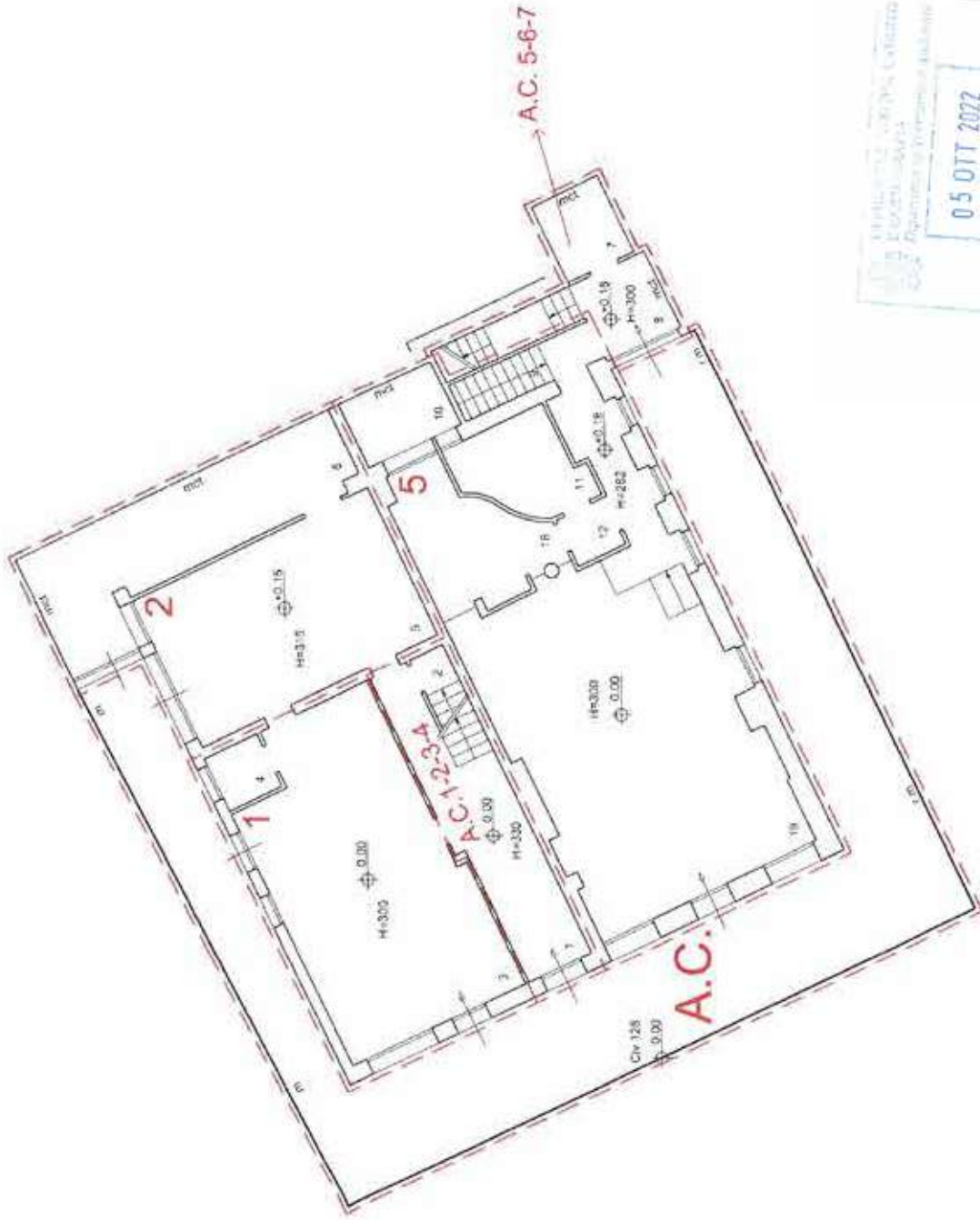
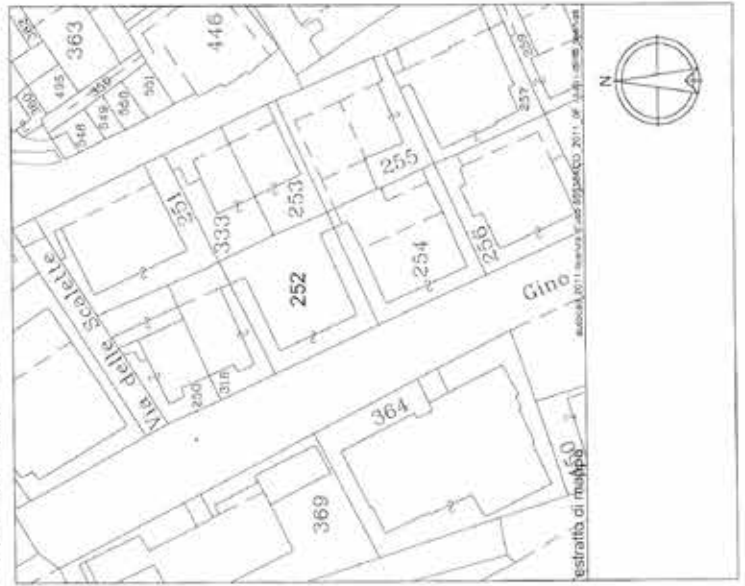
Il Cancelliere
L'ATTUARIO
Daniela Pistola



REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

Foglio 40		Via o località via Gino Giacomini		n. civ. 128	
Particella 252		via		n. civ. n. civ. n. civ. n. civ.	
Data		Tipo		Data	
Scheda N. 2315A		ACCERTAMENTO LTC		17/04/2015	

PLANIMETRIA SCALA 1:1000

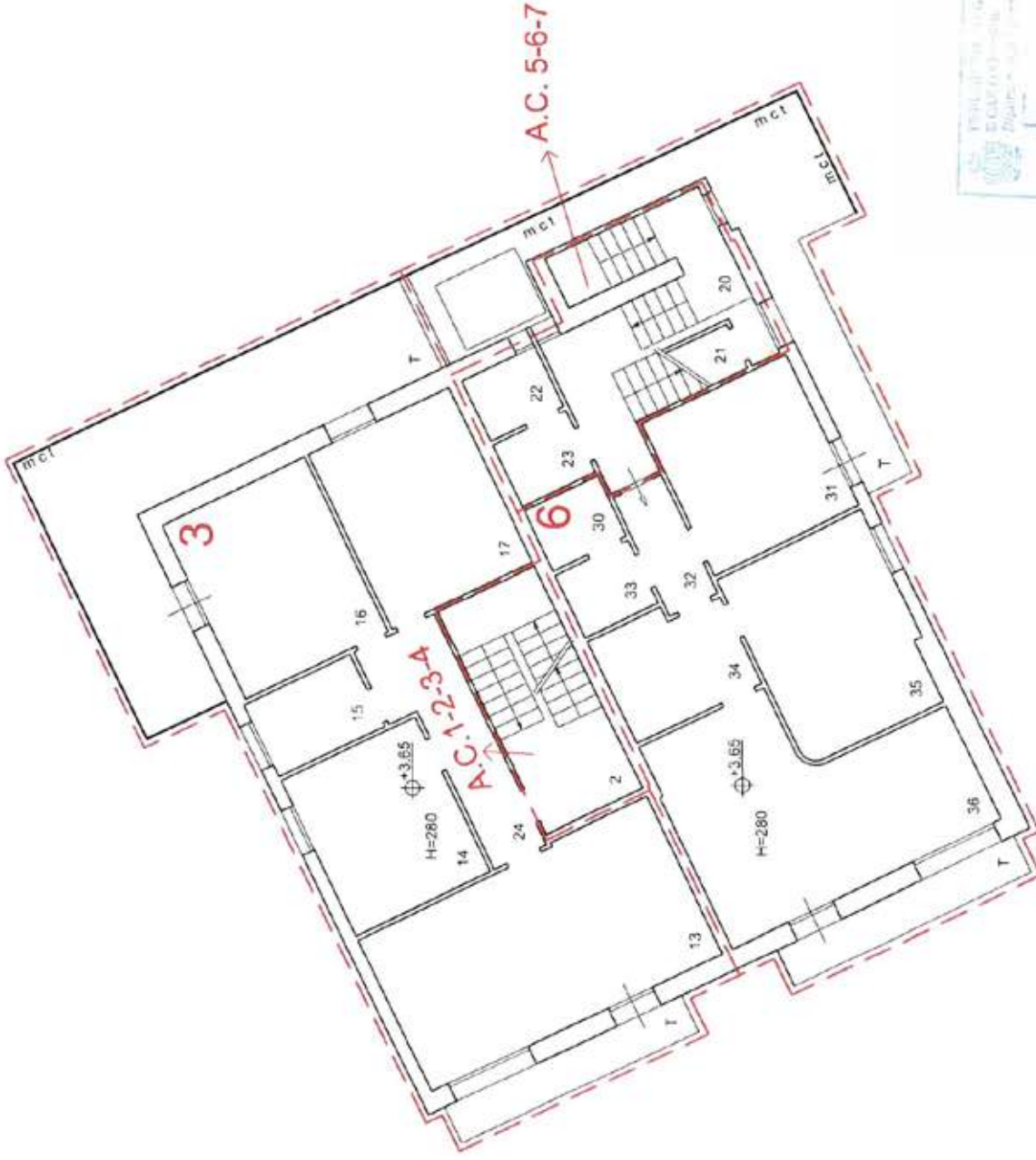
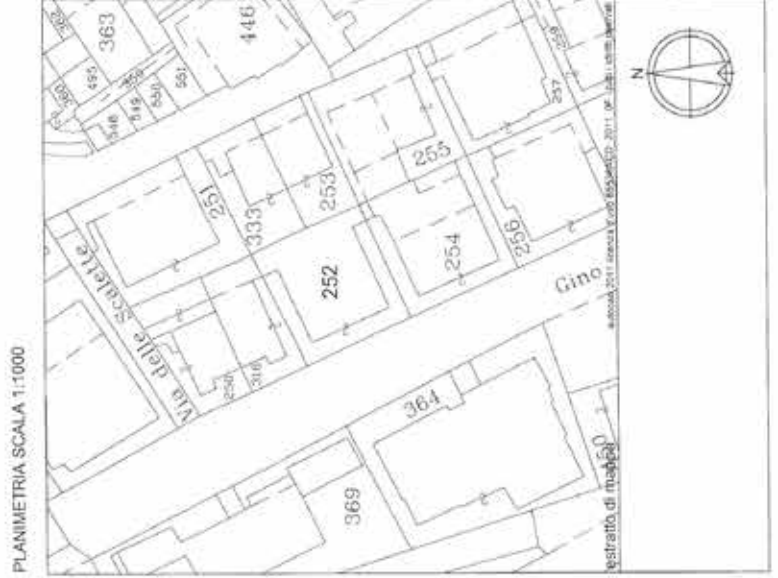


UFFICIO TECNICO CATASTO
FORO CIVICO
Dipartimento di Informatica e Automazione
05 OTT 2022
Indirizzo: Via S. Pietro all'Orto, 11
A. Sironi - Tel. 0542/431111
FAX: 0542/431112
2684 5/10/24



REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

Foglio		128	
Via o località		via Gino Giacomini	
40	via	128	via
Particella		252	
Data		Tecnico	
Scelta N.		ACCERTAMENTO UTC	
2315A	17/04/2015		



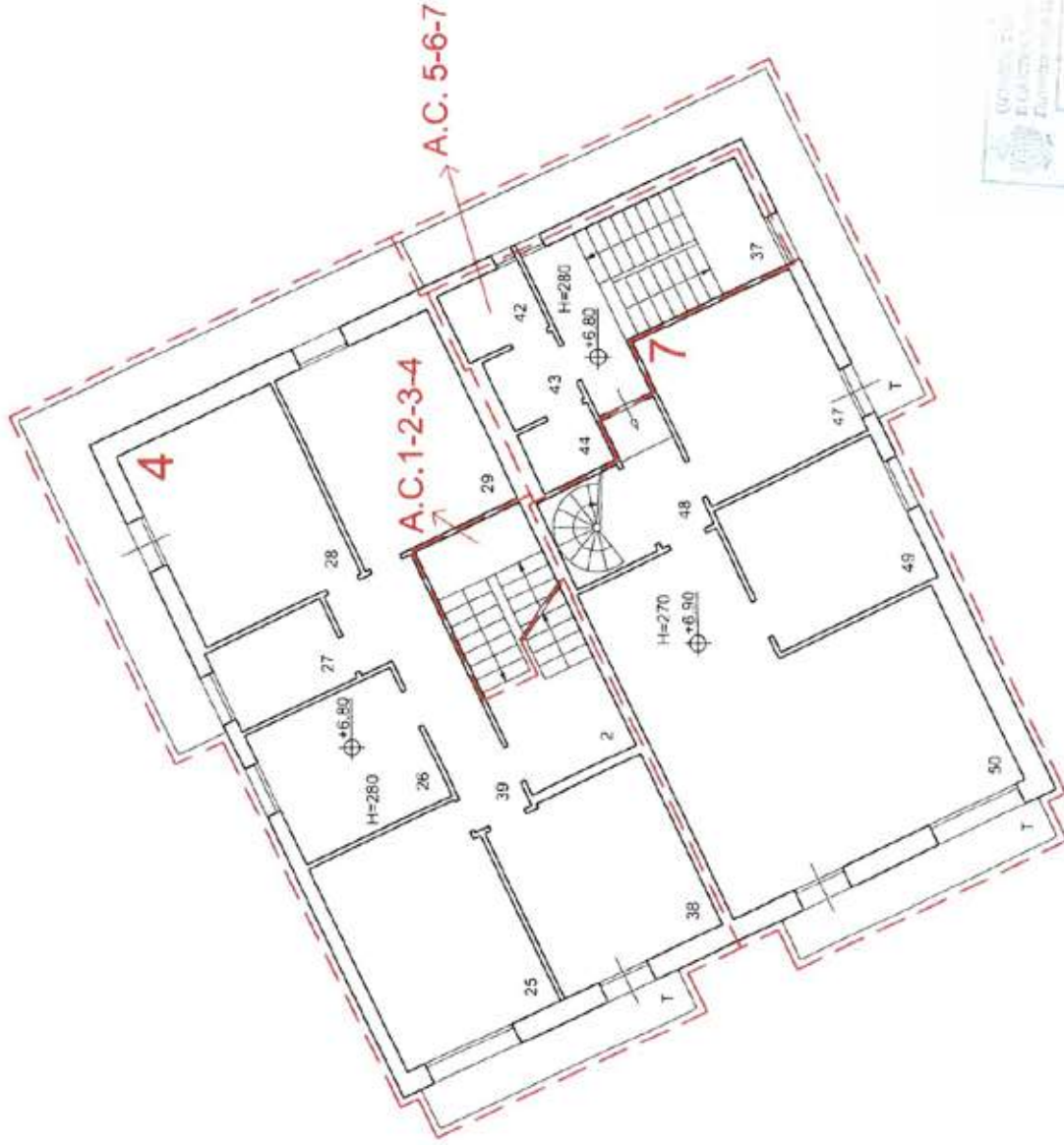
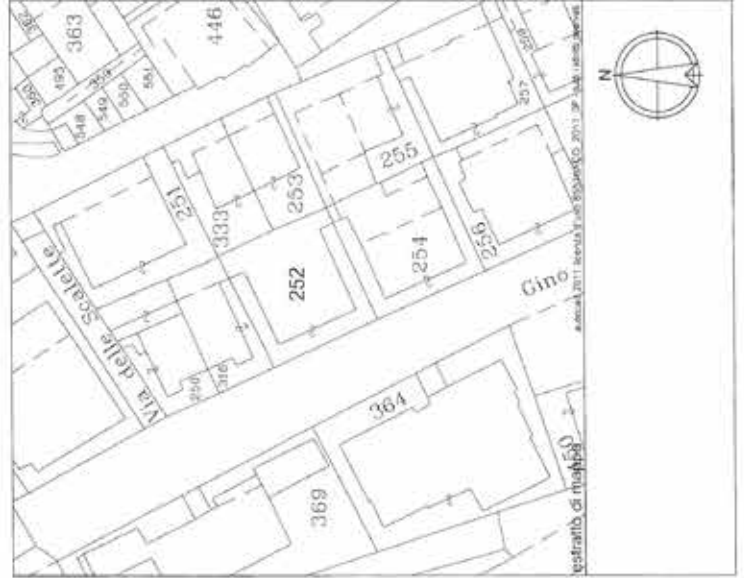
PROVINCIA DI SAN MARINO - CATASTO FABBRICATI
05 OTT 2022
Impegno di lavoro
e di risultato
2684 5/10/21



REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

Foglio 40		Via o località via Gino Giacomini		n. 128 n. 128 n. 128 n. 128 n. 128	
Particella 252		Tecnico			
Data		ACCERTAMENTO UTC			
Scheda N. 2315A		17/04/2015			

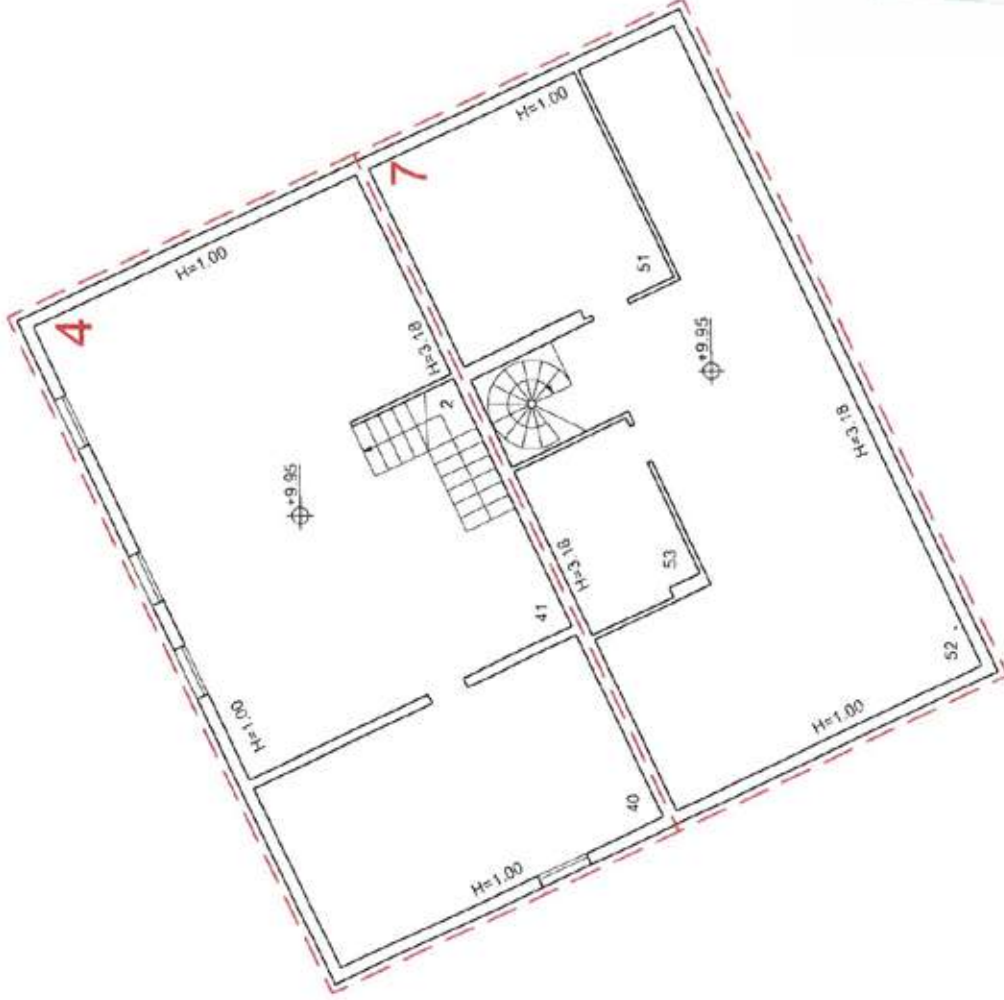
PLANIMETRIA SCALA 1:1000





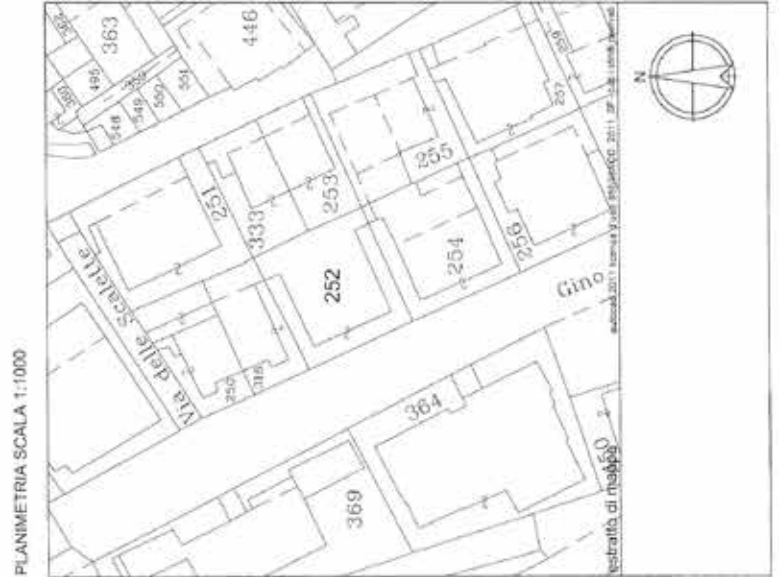
REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

Foglio	40	via o locata	128
Particelle	252	via Gino Giacomini	n.ri.
		via	n.ri.
		via	n.ri.
		via	n.ri.
		via	n.ri.
Data		Tecnico	
Scadenza	2315A	ACCERTAMENTO LIT	17/04/2015



UFFICIO REGIONALE DEL CATASTO
di San Marino
05 OTT 2022
2684 5/10/22

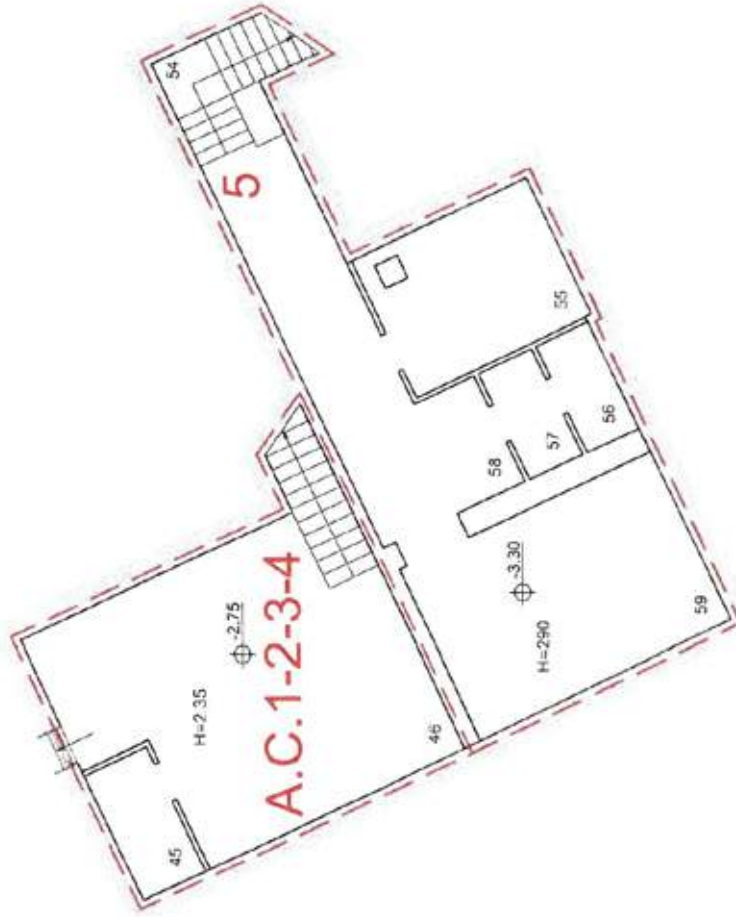
P.III. SCALA 1:200





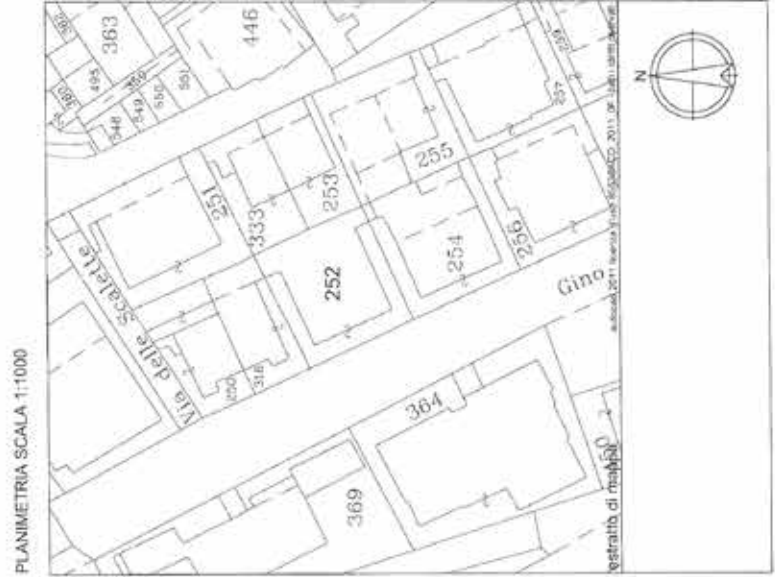
REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

Foglio	40	Via e località	via Gino Giacomini	n. n.	128
Particella	252	via	via	n. n.	
		via	via	n. n.	
		via	via	n. n.	
Data		Tecnico			
Scadenza	2315A	ACCERTAMENTO UTC	17/04/2015		



Impostato di ...
05 OTT 2022
2684 5/10/22

P.I. Sott. SCALA 1:200

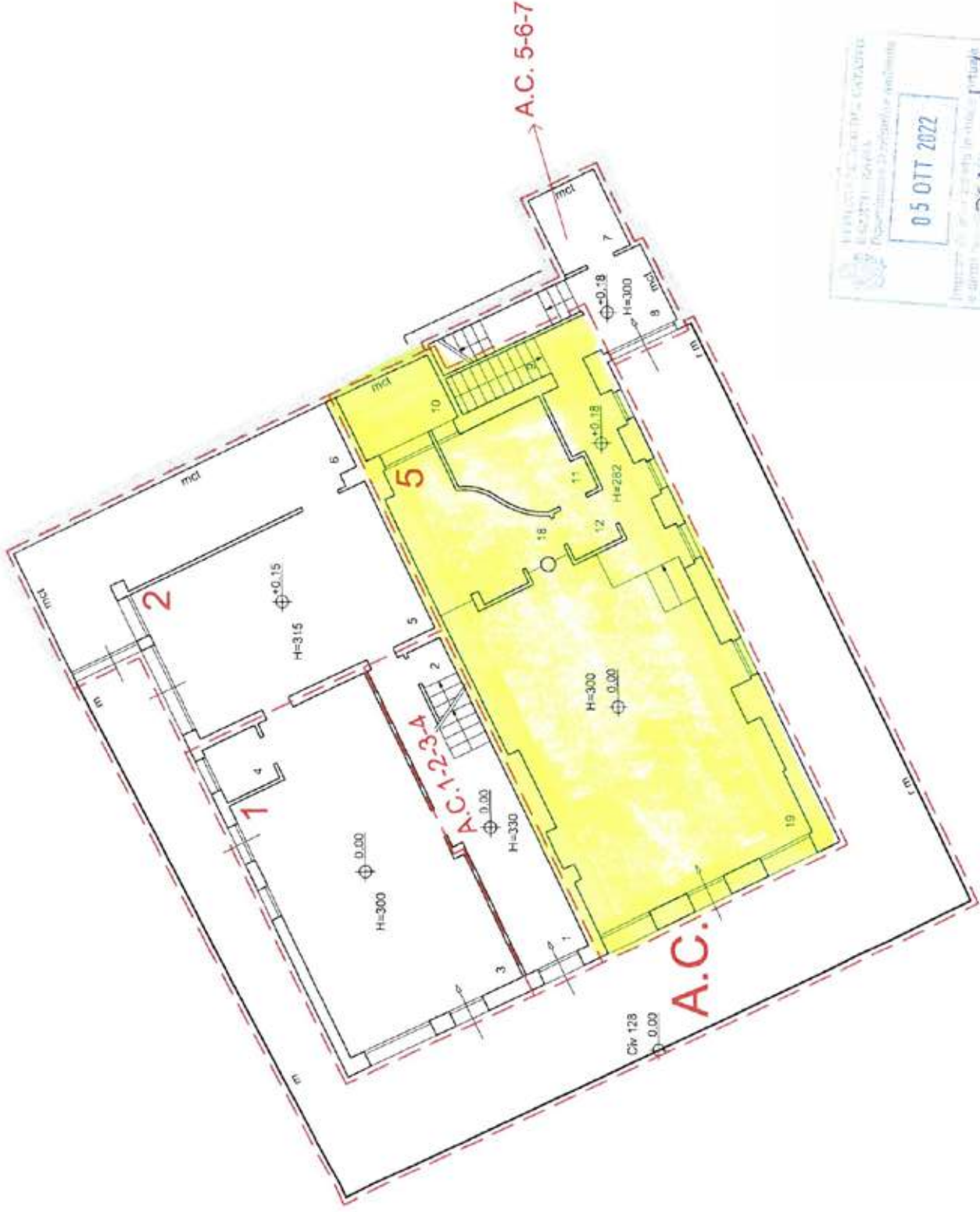
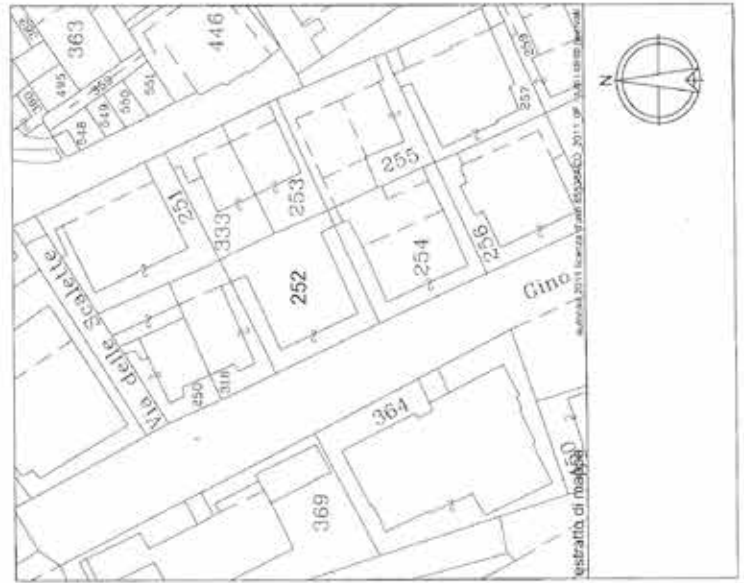




REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

Foglio	40	Via o località	128
Particella	252	via Gino Giacomini	
Data		Tecnico	
Schema N°	2315A	ACCERTAMENTO UTC	17/04/2015

PLANIMETRIA SCALA 1:1000



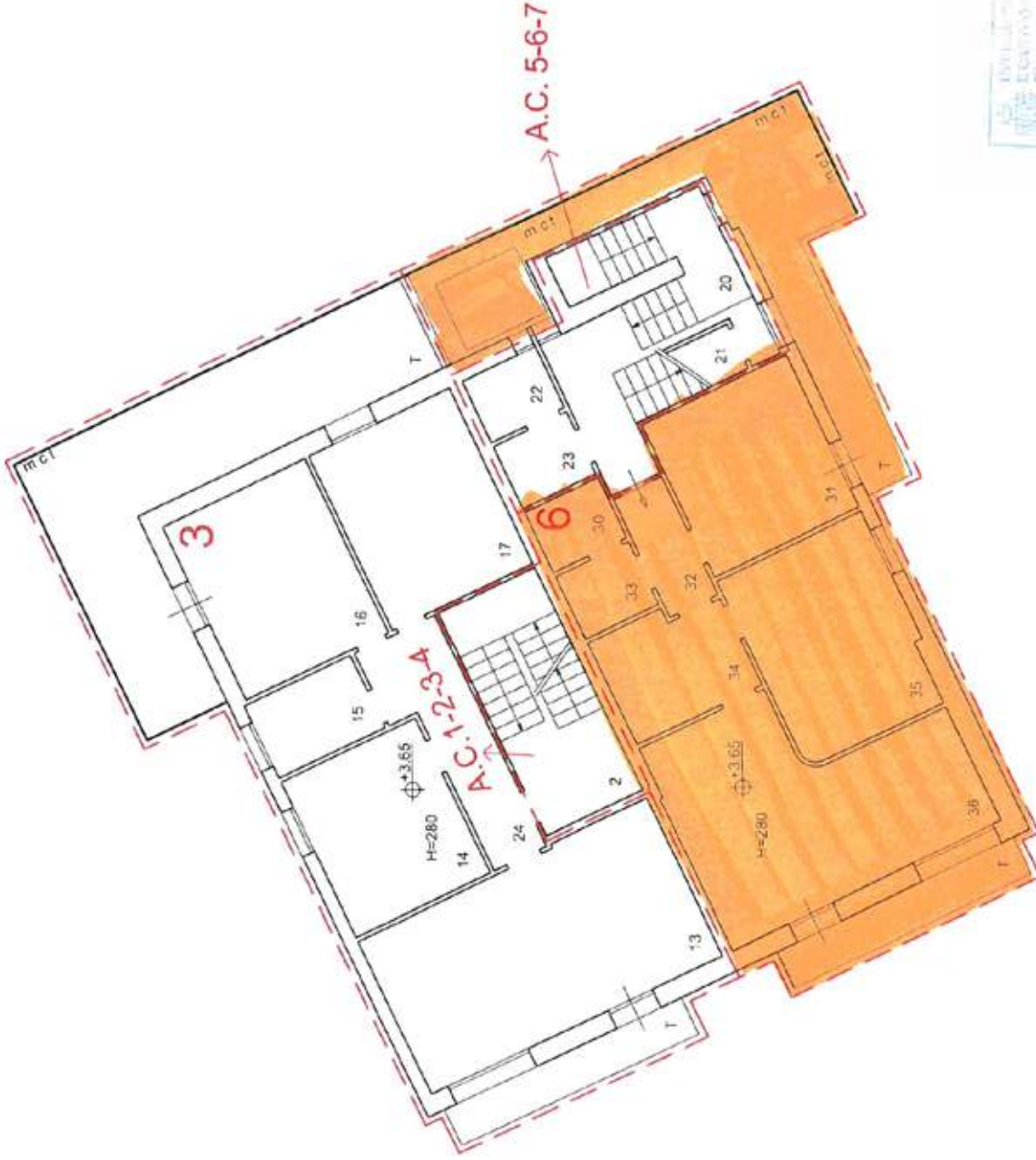
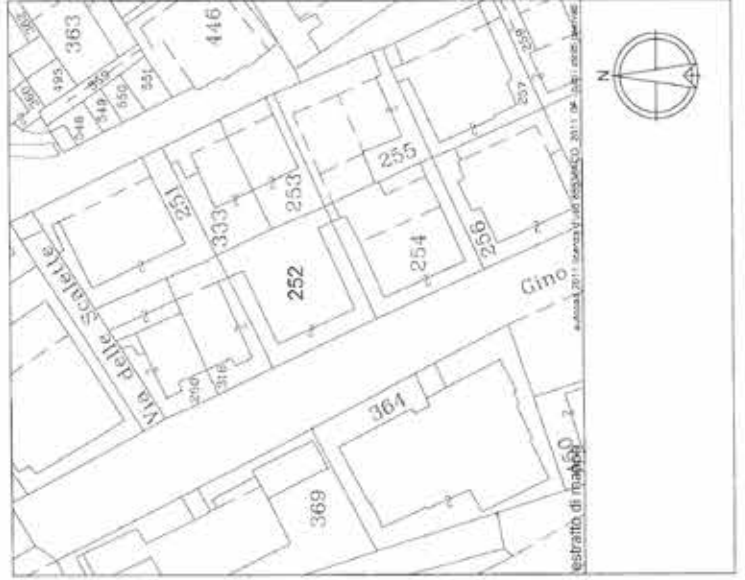
REPUBBLICA DI SAN MARINO - CATASTO FABBRICATI - SAN MARINO
05 OTT 2022
Progettista: A. 2684 5/10/23
Ingegnere: A. 2684 5/10/23



REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

foglio: 40	Via o località via Gino Giacomini	128 n.r.t. n.r.t. n.r.t. n.r.t.
Particella: 252	via via via	
Data:	Tecnico	
Scheda N. 2315A	ACCERTAMENTO LTC 17/04/2015	

PLANIMETRIA SCALA 1:1000

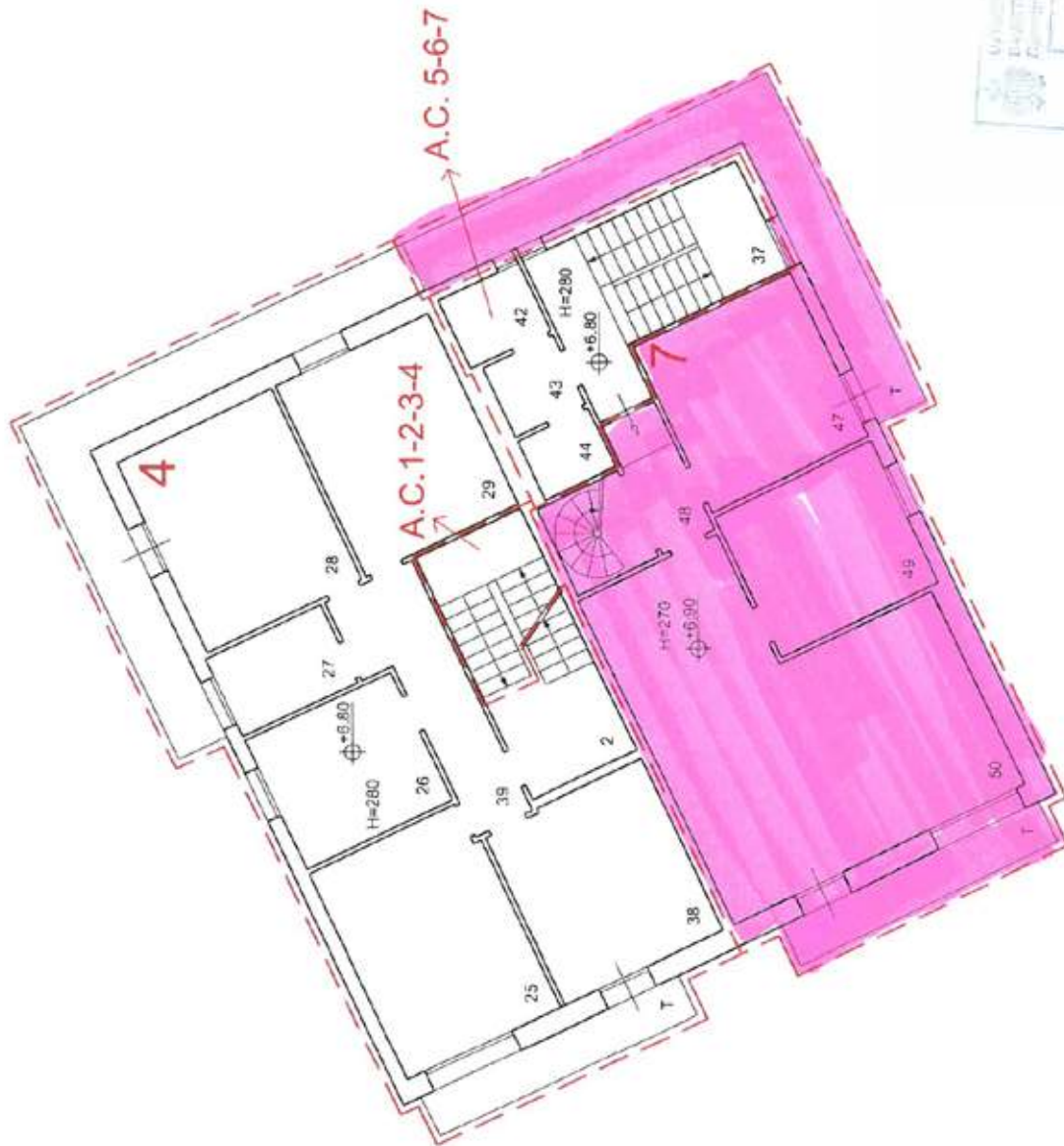
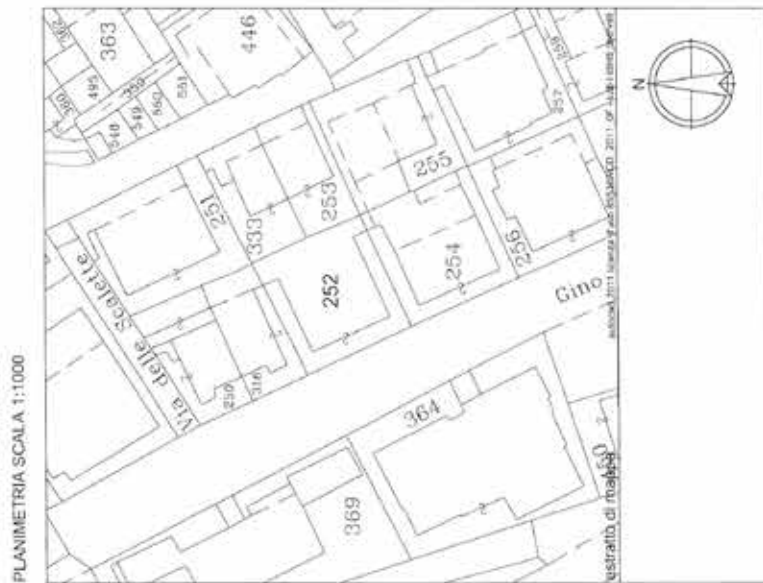


P.I. SCALA 1:200



REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

Foglio	40	Via e località	n. 128
Particella	252	via Gino Giacomini	n. n. n. n.
Data		Fecito	
Scheda N.	2315A	ACCERTAMENTO UTC	17/04/2015



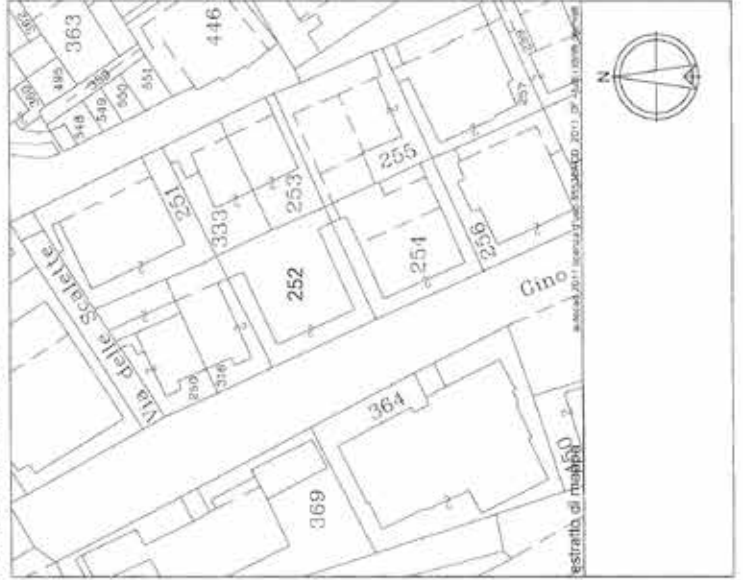
05 OTT 2022
2684 5/10/22



REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

Foglio: 40		Via o località: Gino Giacomini		AUT. 128	
Particella: 252				AUT.	
Data:		Tipo: Teorico			
Scheda N. 2315A		ACCERTAMENTO/UTC: 17/04/2015			

PLANIMETRIA SCALA 1:1000

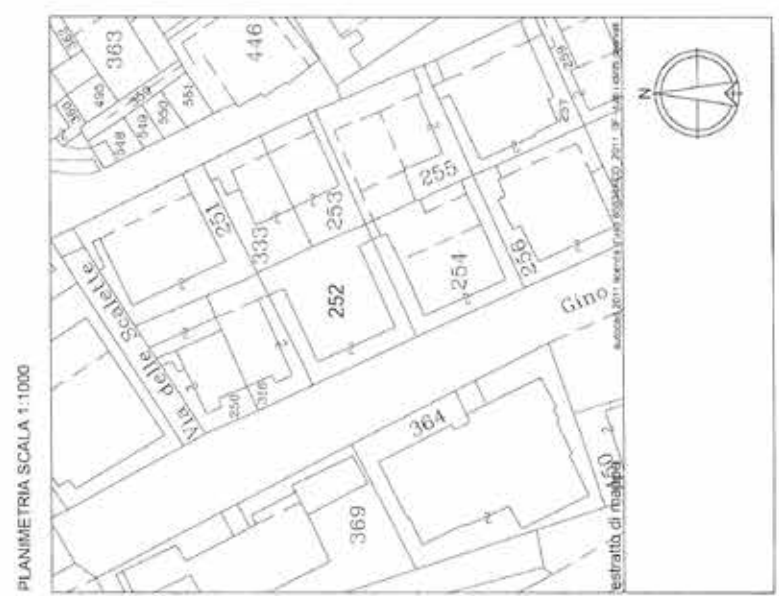
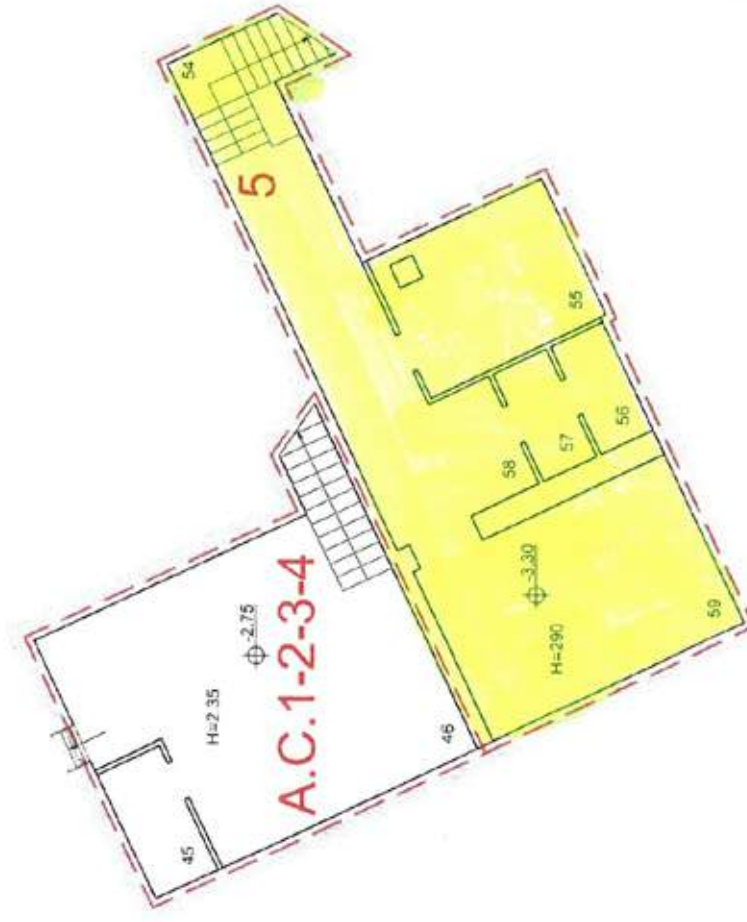



 05 OTT 2022
 2684 5/10/27



REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

Figlio 40	Via o località via Gino Giacomini	n.r. 128
Particella 252	via via via	n.r. n.r. n.r.
Data	Tecnico	
Scadenza N. 2315A	ACCERTAMENTO UTC 17/04/2015	



05 OTT 2022
2684 5/10/22

Impostazione Filtri

PULISCI FILTRO

Tp Catasto N. Partita Parrocchia Foglio Particella Subalterno

Fabbricati

20223

PIEVE

40

252

Subalterno

INVIA

Soggetti intestatari

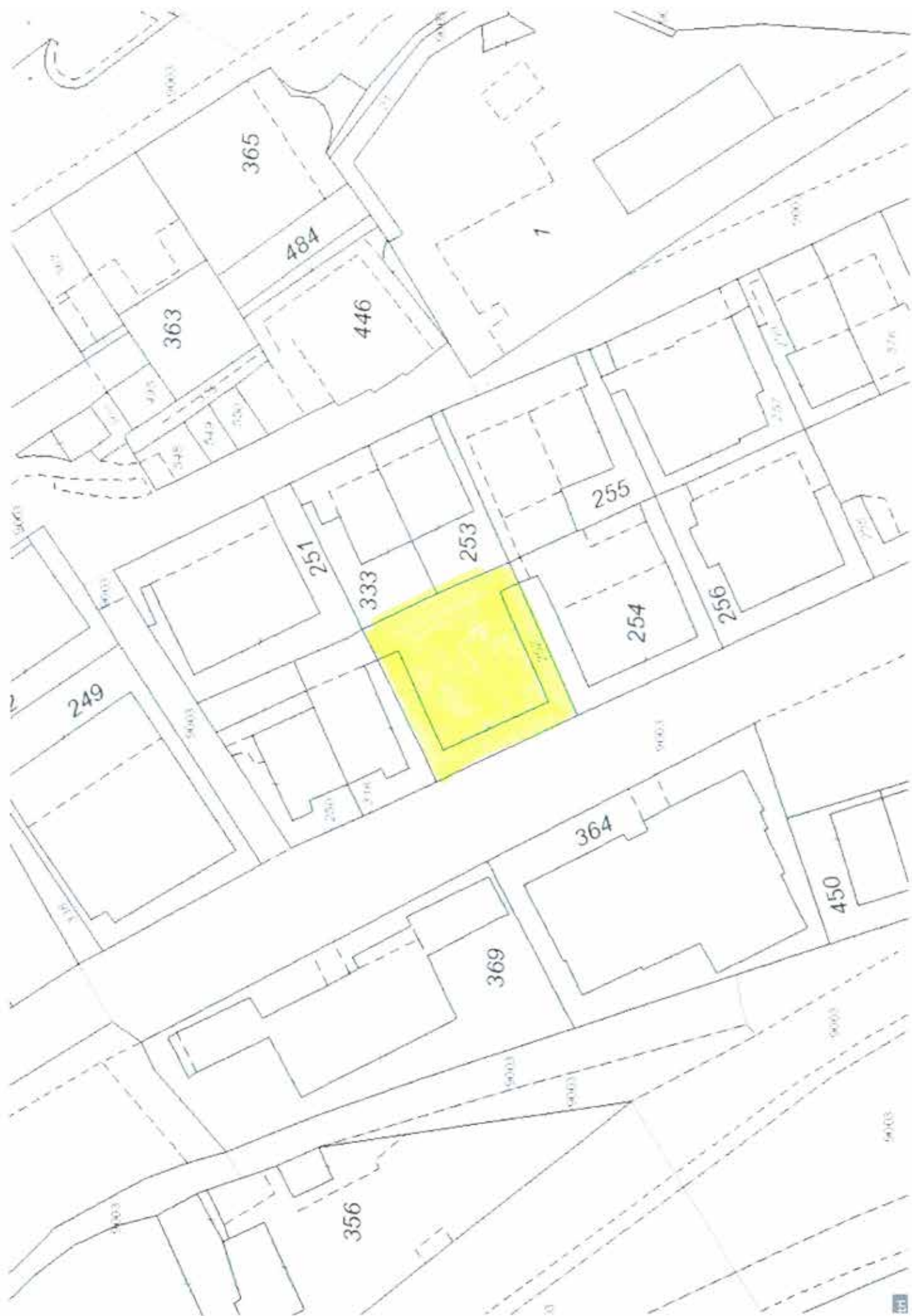
Elementi trovati: 1 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

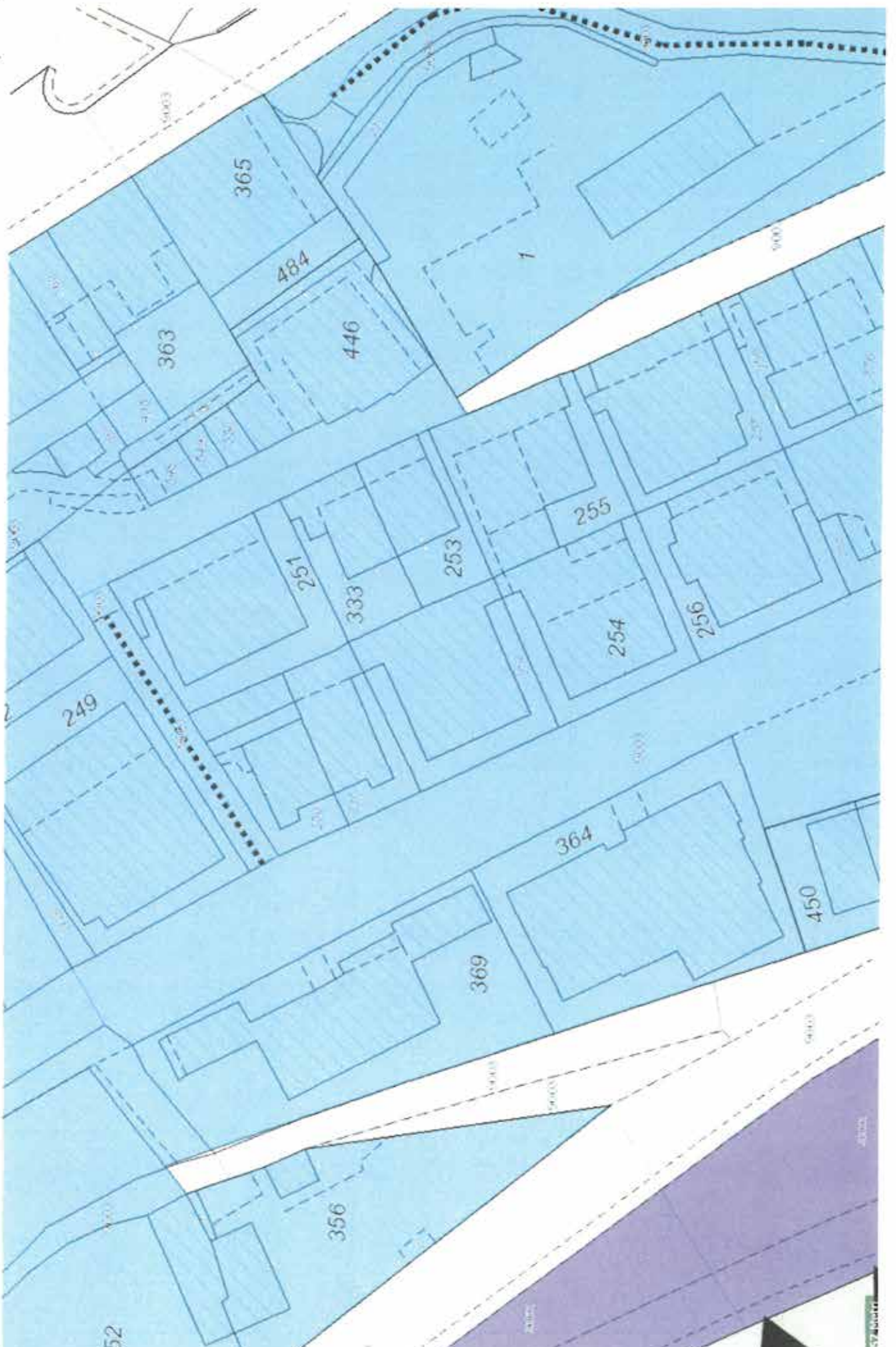
Soggetto	Data nascita	Tipo Diritto	Quota Diritto
BANCA DI SAN MARINO S.P.A.		PROPRIETA'	1/1

Immobili

Elementi trovati: 3 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Categoria	Classe	Descrizione	Vu	Mc	Mq	Rendita	Esenzione	AC
40	252	5	VIA GINO GIACOMINI	D4	U	FABBR.COMM. ED IND.				400,50		
40	252	6	VIA GINO GIACOMINI	D4	U	FABBR.COMM. ED IND.				192,60		
40	252	7	VIA GINO GIACOMINI	D4	U	FABBR.COMM. ED IND.				345,60		





COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI
PROT. N. CPT 341
DATA 4.10.2018

COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI
APPROVAZIONE 4/10/2018



UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Dipartimento Territorio e Ambiente

P.P. : R225 Città (Via G.Giacomini)

Scala 1 :500

Orientamento	Adozione	Appr. Definitiva	Note
11/08/2017	29/03/2018	04/10/2018	CPT / 341
28/11/2013	17/10/2014	16/01/2015	CPT / 328

ISTANZE PRESENTATE:

ICP/955

CU - CPT - ICP PRECEDENTI:

CU/10670 CU/10684 CU/10689 CU/10696 CU/10902 CU/11783 CU/12200 CU/12763 CU/12894 CU/13013
CU/13141 CU/13208 CU/13380 CU/14130 CU/14285 CU/14468 CU/15002 ICP/113 ICP/668 ICP/760 ICP/876

RICORSI/OSSERVAZIONI:

Legenda

--- Limite P.P.

— Delimitazione comparti

--- Limite massimo ingombro

--- Vincolo di allineamento

- - - Collegamento pedonale

Pedonale


Verde privato

 Verde esistente

 Verde attrezzato

P Parcheggio art.96 L.14/12/2017 n.140 e art.4 L.27/10/2017 n.125

 Alberi di progetto

 Fiorera di mitigazione da concordare con UGRAA

 Alberi alto fusto

 Alberi esistenti

 Progetto speciale

 Interrato

Prescrizioni

COMPARTO "A"

Mantenimento superfici e volumi esistenti.

Hmax= mantenimento quota attuale

distanze dai confini: 3,00m dai confini di proprietà, e rispetto del vincolo di allineamento

Indice di permeabilità: 0,04 mq/mq

Note: le pratiche edilizie relative a cambi d'uso, con funzioni previste dall'allegato "d" della legge 29/01/1992 n. 7, ad esclusione del gruppo "a".

COMPARTO "B"

Mantenimento superfici e volumi esistenti.

Hmax= mantenimento quota attuale

distanze dai confini: 3,00 m dai confini di proprietà, e rispetto del vincolo di allineamento.

Indice di permeabilità: 0,04 mq/mq

Note: le pratiche edilizie relative a cambi d'uso, con funzioni previste dall'allegato "d" della legge 29/01/1992 n. 7, ad esclusione del gruppo "a".

COMPARTO "C"

Mantenimento superfici e volumi esistenti

Hmax = 14,00 m da Via Gino Giacomini

distanze dai confini: 3,00 m dai confini di proprietà, e rispetto del vincolo di allineamento.

Indice di permeabilità: 0,04 mq/mq

Note: nel piano destinato alle funzioni c2, c3, c4, la parte di altezza interna eccedente m 2,80 e non eccedente m 3,50 è esclusa dal computo dei volumi.

COMPARTO "D"

Progetto speciale per la realizzazione di una struttura come da viste prospettiche.

distanze dai confini come da sagoma d'ingombro e parte interrata al di sotto del livello stradale nel limite previsto da p.p. Hmax, 10m al di sotto di Via Gino Giacomini

Progetto architettonico e gestione da assegnarsi nelle modalità previste dalla normativa vigente

Funzioni c4 c8 c9



COMPARTO "E"

Mantenimento superfici e volumi esistenti

Hmax = mantenimento quota attuale

distanze dai confini: 3,00 m dai confini di proprietà, ridotta a 1,50m per i piani al di sotto di Via Gino Giacomini, e rispetto del vincolo di allineamento.

Indice di permeabilità: 0,04 mq/mq

COMPARTO "F"

Mantenimento superfici e volumi esistenti

Hmax= mantenimento quota attuale

distanze dai confini: 3,00 m dai confini di proprietà, e rispetto del vincolo di allineamento

Indice di permeabilità: 0,04 mq/mq

Note: le pratiche edilizie relative a cambi d'uso, con funzioni previste dall'allegato "d" della legge 29/01/1992 n. 7, ad esclusione del gruppo "a".

COMPARTO "G"

S.U. = mq. 600 Volume = mc. 1800

Hmax = 16,50 m da Via G. Monge e Hmax. 3,50 m su Via Gino Giacomini.

distanze dai confini: come da sagoma d'ingombro e ridotta a 1,50m per i piani al di sotto di Via Gino Giacomini

Indice di permeabilità: 0,04 mq/mq

Note: realizzazione di un elevatore meccanico tra i comparti I e E a carico della proprietà da perfezionarsi in sede di convenzionamento

COMPARTO "H"

Mantenimento superfici e volumi esistenti

Hmax = mantenimento quota attuale

distanze dai confini: come da sagoma d'ingombro e ridotta a 1,50m per i piani al di sotto di Via Gino Giacomini.

Indice di permeabilità: 0,04 mq/mq

COMPARTO "I"

Mantenimento superfici, volumi e distanze esistenti.

Hmax = mantenimento quota attuale

Indice di permeabilità: 0,04 mq/mq

FOGLIO 40 PART. 263 "COLOMBAIA"

area a progetto speciale demandato a concorso pubblico con area verde da concordarsi con l'U.G.R.A.A. immobile di proprietà Ecc. Camera, ultima concessione approvata in data 14/03/2001 per sistemazione interna e cambio d'uso, per mostre pubbliche o private.

Indice di permeabilità: 0,04 mq/mq

Note: sistemazione del verde a cura dell'UGRAA, le piante soggette ad abbattimento sono compensate da piantumazione a bordo strada.

NOTE

- I comparti definiscono esclusivamente gli indici urbanistici dell'area; le convenzioni all'interno dei comparti sono da stipularsi per foglio e particella nel rispetto delle proprietà catastali.
- I parcheggi sono individuati secondo quanto previsto dall'art. 96 L.140/2017
- La costruzione a confine è ammessa secondo quanto stabilito dall'art.88 comma 5 L.140/2017
- Per eventi in via G.Giacomini è consentito l'inserimento di strutture amovibili necessarie alla copertura della via stessa e posizionamento di cartellonistica inerente all'evento.

Funzioni

ALLEGATO D Legge 29/01/1992 n.7

GRUPPO a : TUTTE

GRUPPO b : 1, 2, 5.

GRUPPO c : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13

GRUPPO g : 1, 4, 5, 8, 9.

Delibera CTS

DELIBERA CTS 27/09/2018 n.71

Approva lo screening

DELIBERA CTS 27/03/2018 n.16

Si riconfermano le precedenti delibere CTS n.43 del 27/07/2014 e n.51 del 9/10/2014, con la riserva di rivalutare i comparti "G" e "H", a seguito dello studio di impatto ambientale e delle prescrizioni di cui alle delibere suddette. Inoltre si richiede di rivalutare l'incrocio di Via Gino Giacomini con via Cella Bella e di verificare lo spazio necessario per l'inserimento delle fioriere.

DELIBERA CTS 27/07/2014 n.43

Il Comitato Tecnico Scientifico, nella seduta del 24 luglio 2014, ha esaminato la documentazione aggiornata inviata dall'Ufficio Urbanistica relativa al p.p. R225 via Gino Giacomini San Marino Città; ed ha deliberato quanto segue: Si riconferma il parere come da delibera CTS 18/2014, tranne che per il Lotto "G" di nuovo inserimento per il quale si richiede ai tecnici progettisti l'integrazione dello screening del P.P. della zona R225.

In sede di concessione edilizia i progettisti dovranno:

-Allegare il Quadro di Riferimento Progettuale di cui al D.D. 27 aprile 2012 n.4 relativo alla realizzazione del Cantiere ed agli eventuali impatti in fase di cantiere;

-Progettare con presentazione di tavole esplicative misure di compensazione ambientale e di mitigazione.

In sede di istanza di rilascio di Autorizzazione Strutturale i progettisti dovranno:

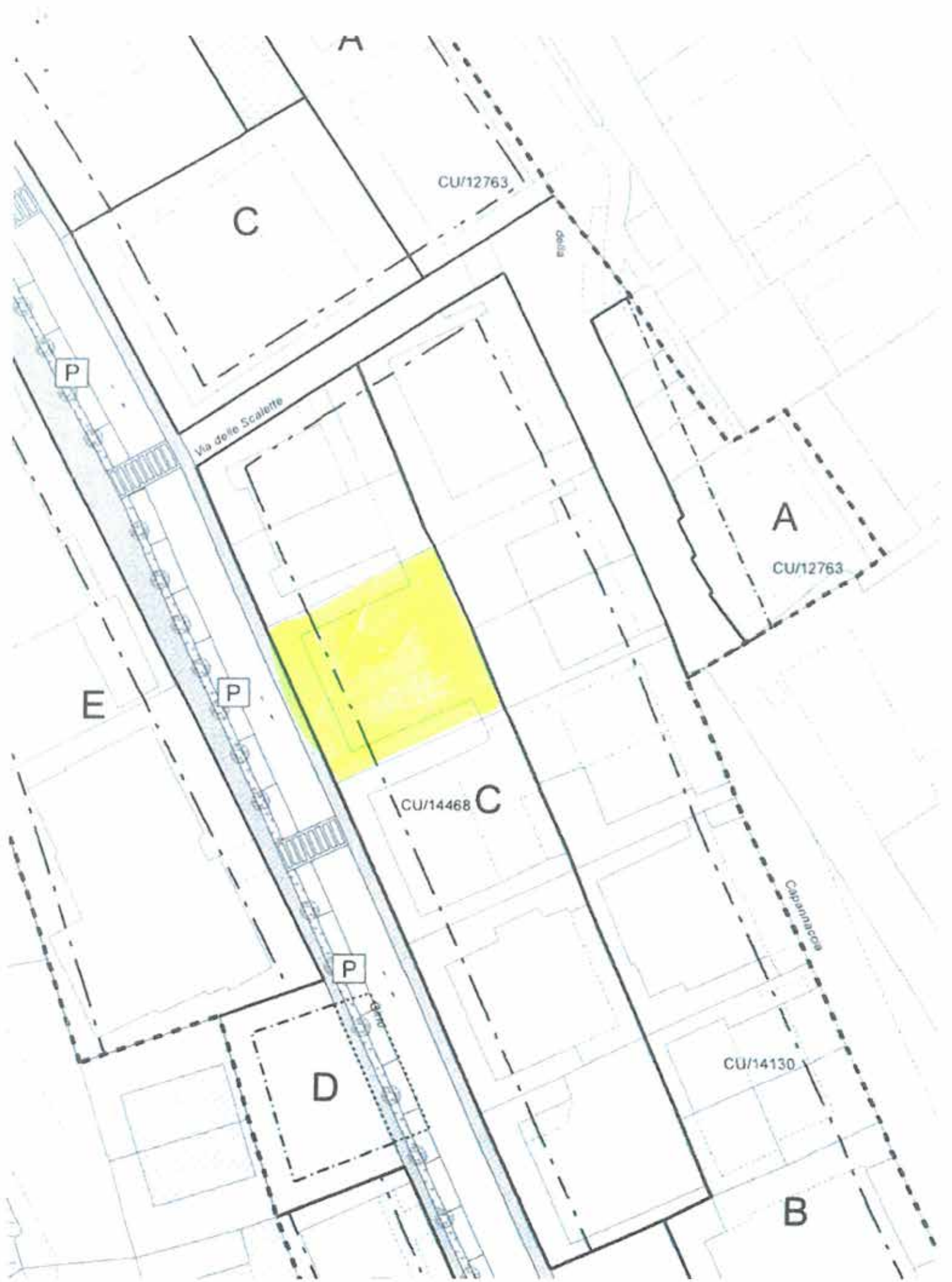
-Corredare il progetto d'indagine Geologica ai sensi di legge, con particolare riguardo alla stabilità dell'intera scarpata.

Inoltre, visto l'art 5 della legge n.133 del 22 settembre 2009 "Legge quadro per la tutela, la gestione, la valorizzazione e la promozione del sito Centro storico di San Marino e del Monte Titano inserito nella lista del patrimonio mondiale dell'Unesco", suggerisce alla CPT di chiedere il parere alla CCM per l'inserimento di nuove costruzioni all'interno del Sito Unesco e della zona tampone.

DELIBERA CTS 9/10/2014 n.51

Il Comitato Tecnico Scientifico, nella seduta del 9 ottobre 2014 a seguito delle precedenti delibere n. 18/2014 e 43/2014 ha esaminato la documentazione relativa al P.P. R225 Via Gino Giacomini - San Marino Città relativa alle particelle 788 e 1075 del F.40, comparto "G" e ha deliberato quanto segue:

Si conferma l'approvazione dello screening come da delibera CTS 18/2014 tranne che per il Lotto "G" di cui si richiede lo studio di impatto ambientale ai sensi dell'art. 178 comma 3 punto D del D.D. 27 aprile 2012 n.44; Lo S.I.A. dovrà essere eseguito dal tecnico incaricato dal proponente l'istanza e dovrà tenere principalmente in considerazione il carico urbanistico, l'inserimenti paesaggistico, le opere di compensazione, la tutela delle aree a verde circostanti e il quadro di riferimento progettuale rispetto alla realizzazione del cantiere evidenziando gli eventuali impatti in fase di cantiere;





UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PER L'EDILIZIA
Dipartimento Territorio e Ambiente

ELENCO PRATICHE

(trovati nr. 9 risultati)

Repertorio	Data Consegna	Unità Catastali	Oggetto	Intestatari
CLP-30109	24/08/1950	F.40 P.252	COSTRUZIONE	MULARONI NELLO CARATTONI ALFREDO
CE-80039	04/02/1965	F.40 P.252	AMPLIAMENTO	CARATTONI ALFREDO MULARONI ALFIO
CLP-30073	03/05/1965	F.40 P.252	AMPLIAMENTO	CARATTONI ALFREDO MULARONI NELLO
CTE-05254	19/05/1987	F.40 P.252	AMPLIAMENTO	MULARONI PIER MARINO PRESIDENTE C.R.F.
CTE-05254-1	26/07/1991	F.40 P.252	VARIANTE IN CORSO D'OPERA	ZANOTTI SERGIO(PRESIDENTE CASSA RURALE FAETA)
MAN-00482	18/06/2001	F.40 P.252	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORD.	BANCA DI SAN MARINO
MAN-01590	11/01/2010	F.40 P.252 S.5	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORD.	BANCA DI SAN MARINO
CON-08159	22/06/2011	F.40 P.252	MODIFICHE	S.P.A. BANCA DI SAN MARINO
PQE-01089	15/12/2011	F.40 P.252	COSTRUZIONE	S.P.A. BANCA DI SAN MARINO







Borgo Maggiore 20-10-2022

Spett.le
BANCA DI SAN MARINO s.p.a.
Strada della Croce, nr. 39
47896 - Faetano (RSM)
C.O.E. SM 00476

STIMA DI BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Geometra Matteo Sartini, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 45, con studio tecnico a Borgo Maggiore in Via Leopoldo del Belgio n. 15/b, redige la presente stima di beni immobili, su espressa richiesta dell'Istituto in indirizzo.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il bene oggetto della presente stima consiste in:

Fabbricato con destinazione agenzia bancaria, uffici, garage e cappella con oratorio posto al piano terra, piano primo, piano primo sottostante e piano secondo sottostante.

L'immobile è situato in Via Tre Settembre, nr. 252, Dogana, castello di Serravalle ed è contraddistinto al Vigente Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino alla partita nr. 20223 - Foglio 7 - Particella 1175, composto dai subaltri:

Sub. 1 Cat. D4 - Cl. U - Fabbricato commerciale - R.C. 1543,46;

Sub. 2 Cat. B4 - Cl. U - Cappella/Oratorio - mc. 212,00 - R.C. 4,71;

Sub. 3 Cat. A6 - Cl. 8 - Uffici/Studi - V.U. 30,00 - R.C. 273,72;

Sub. 4 Cat. C4 - Cl. 9 - Autorimesse - mq. 304,00 - R.C. 80,07;

La superficie fondiaria della particella 1175 è pari a mq. 1.690 circa, comprensiva dell'area su cui sorge il fabbricato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Vigente Piano Regolatore Generale, il bene immobile è individuato in zona ZS (Zona a servizi P.P.).

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL FABBRICATO

L'edificio in oggetto si trova in Via Tre Settembre, nr. 252 a Dogana ed insiste sulla particella 1175 del Foglio 7 del Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino.

L'edificio si affaccia su Via Tre Settembre, gode di un'ottima esposizione e la facciata principale è orientata a nord.

L'edificio è composto da quattro piani e contiene funzioni che vanno dai servizi agli uffici

47293 Borgo Maggiore (R.S.M.) - Via Leopoldo del Belgio n°15/b - Tel-Fax.0542/307296 -
Cod.Cp. Et. SM19494- e-mail:matteo@omviviay.sm

SUB. 1

Al piano terra trovano collocazione un ingresso, il salone bancario, due disimpegni, un ascensore, un caveau, un ufficio, due vani scala, un antibagno, un w.c., un ripostiglio, un locale tecnico ed un portico.

Al piano primo trovano collocazione, quattro uffici, tre disimpegni, un vano ascensore, due vani scala, un locale tecnico, due ripostigli, un antibagno e un w.c.

Al piano primo sottostante trovano collocazione due caveau, tre disimpegni, due depositi, un vano ascensore, un vano scala, un ufficio, un ripostiglio, un antibagno ed un w.c.

Al piano secondo sottostante trovano collocazione tre ripostigli, un disimpegno, un locale tecnico e il vano ascensore.

SUB. 2

Al piano terra trovano collocazione una sacrestia e due cappelle.

SUB. 3

Al piano primo sottostante trovano collocazione tre uffici, una sala riunioni, due disimpegni, un archivio, quattro sale d'attesa e due locali tecnici.

Al piano secondo sottostante trovano collocazione due uffici, due archivi, quattro disimpegni, un antibagno, due w.c., due ripostigli e quattro locali tecnici.

SUB. 4

Al piano secondo sottostante trova collocazione un unico vano con destinazione autorimessa.

DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

La determinazione delle superfici commerciali dell'edificio è desunta con misurazioni eseguite sulle planimetrie dell'allibramento catastale (allegato 1).

Per giungere a determinare le superfici commerciali sono state considerate al 100% le superfici a destinazione commerciale, le superfici accessorie verranno abbattute del 50%, i portici verranno abbattuti del 60% mentre gli agii esterni verranno abbattuti del 80%.

Superfici Commerciali (P. 7 Part. 1175 Sub. 1-2-3-4)

SUB. 1

Locale commerciale (P.1.)	= mq. 357,00 x 100% =	mq. 357,00
Portico	= mq. 42,10 x 41% =	mq. 16,80
Locale commerciale (P.1)	= mq. 83,00 x 100% =	mq. 83,00
Locali accessori (P.1.)	= mq. 313,00 x 50% =	mq. 156,50
Locali accessori (P.1S)	= mq. 252,00 x 50% =	mq. 126,00
Locali accessori (P.2S)	= mq. 95,00 x 50% =	mq. 47,50

SUB. 2

Cappella	= mq. 74,00 x 100% =	mq. 74,00
----------	----------------------	-----------

SUB. 3

Locale commerciale (P.1S)	= mq. 241,00 x 100% =	mq. 241,00
Locali accessori (P.2S)	= mq. 345,00 x 50% =	mq. 172,50

SUB. 4
Autorimessa = mq. 312,00 x 50% = mq. 156,00

A.C. A TUTTI I SUB

Agio esterno = mq. 1262,00 x 20% = mq. 252,40
Portico = mq. 59,00 x 40% = mq. 23,60

Totale superficie commerciale = mq. 1706,30

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

La stima delle unità immobiliari è eseguita assumendo quale riferimento un valore medio di mercato identificato in €3.500,00 per mq. riferito ad un edificio finito e di nuova costruzione con destinazione commerciale, valevole per aree e zone equiparabili alla località di Dogana, in virtù dell'ubicazione del fabbricato e della zona in cui è inserito, della vicinanza e posizione rispetto ai servizi primari, delle destinazioni d'uso, dell'accessibilità e raggiungibilità, dell'alto grado delle finiture e dello stato di conservazione, dell'esposizione e della panoramicità.

Dato che l'immobile ha poco più di 25 anni di vita ed è sempre stato mantenuto in ottime condizioni, visto il buono stato di conservazione si applicherà una percentuale di abbattimento minima ritenuta congrua rispetto all'uso ed all'usura.

Detto tutto ciò si applica una percentuale di abbattimento rispetto al valore di riferimento pari al 18%.

Totale valore medio di mercato mq. 1706,30 x €3.500,00 = €5.972.050,00

Abbattimento - 18% €5.972.050,00 - 18% = €4.897.081,00

Totale stima = €4.897.081,00

Valore di mercato = €4.897.081,00

Valore parte: terreno = €1.224.270,25

Valore parte: immobile = €3.672.810,75

In fede
Geom. Matteo Sorlini
n. 45
P. 11/11/2022

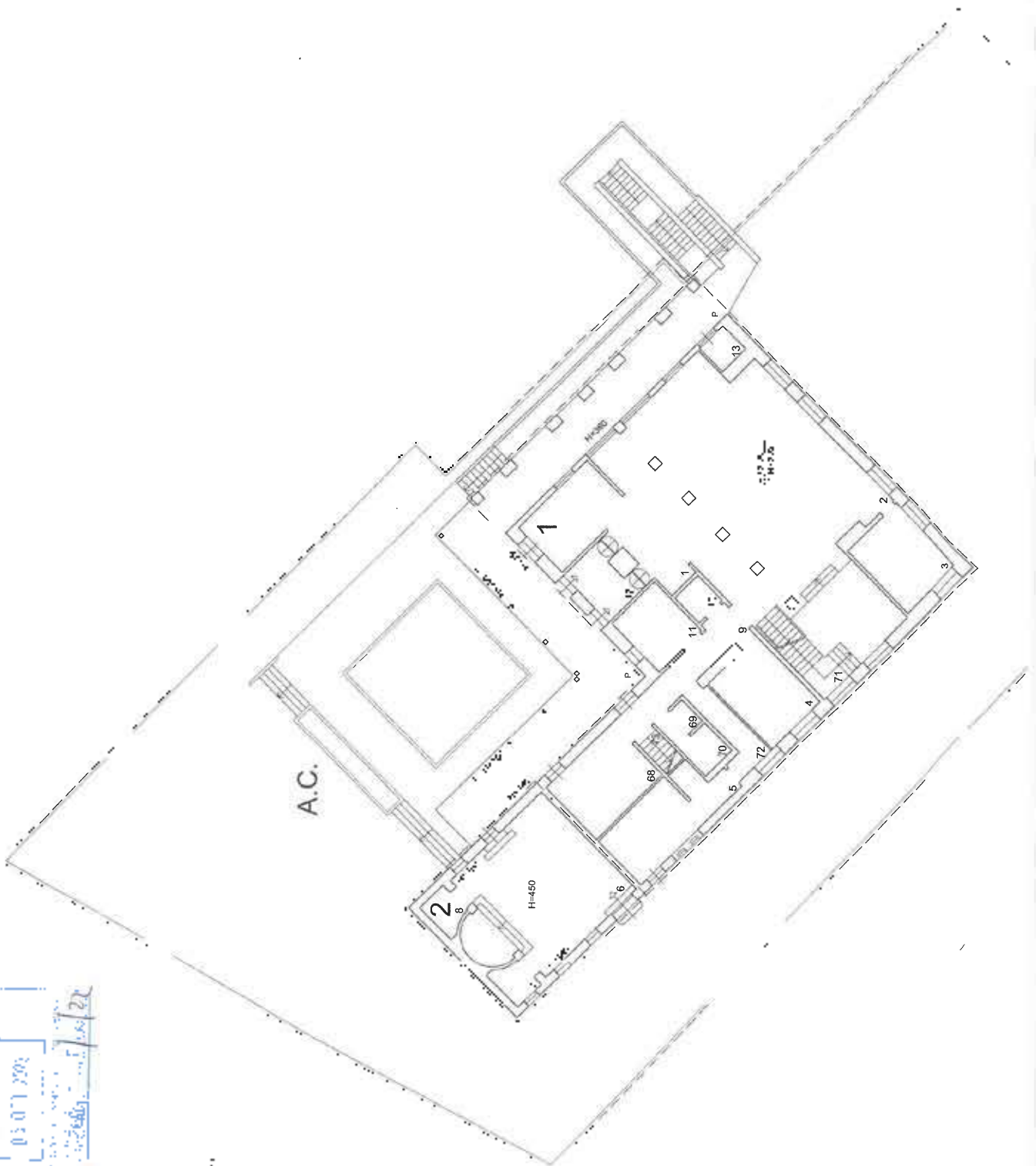
Allegati.

- 1 - Allibramento catastale
- 2 - Allibramento catastale con evidenziati mediante colorazione i subalterni
- 3 - Partita Catastale
- 4 - Mappa Catastale
- 5 - Piano regolatore generale
- 6 - Elenco pratiche urbanistiche
- 7 - Fotografiche

TRIBUNALE COMMISSARIALE CANTONALE

È comparso in questo Ufficio il Perito Sig. Geom. MATTEO SORLINI
che ha consegnato la presente perizia in conformità con suo giuramento e mia affidazione.

San Marino, 20/11/2022
Il Perito Matteo Sorlini
Cantone Capofiere



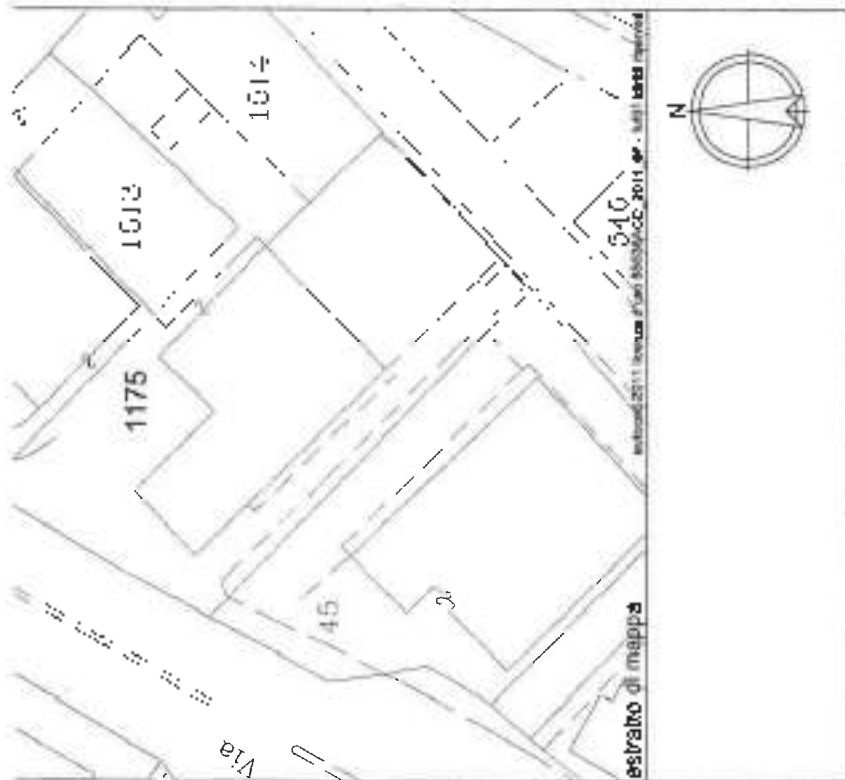
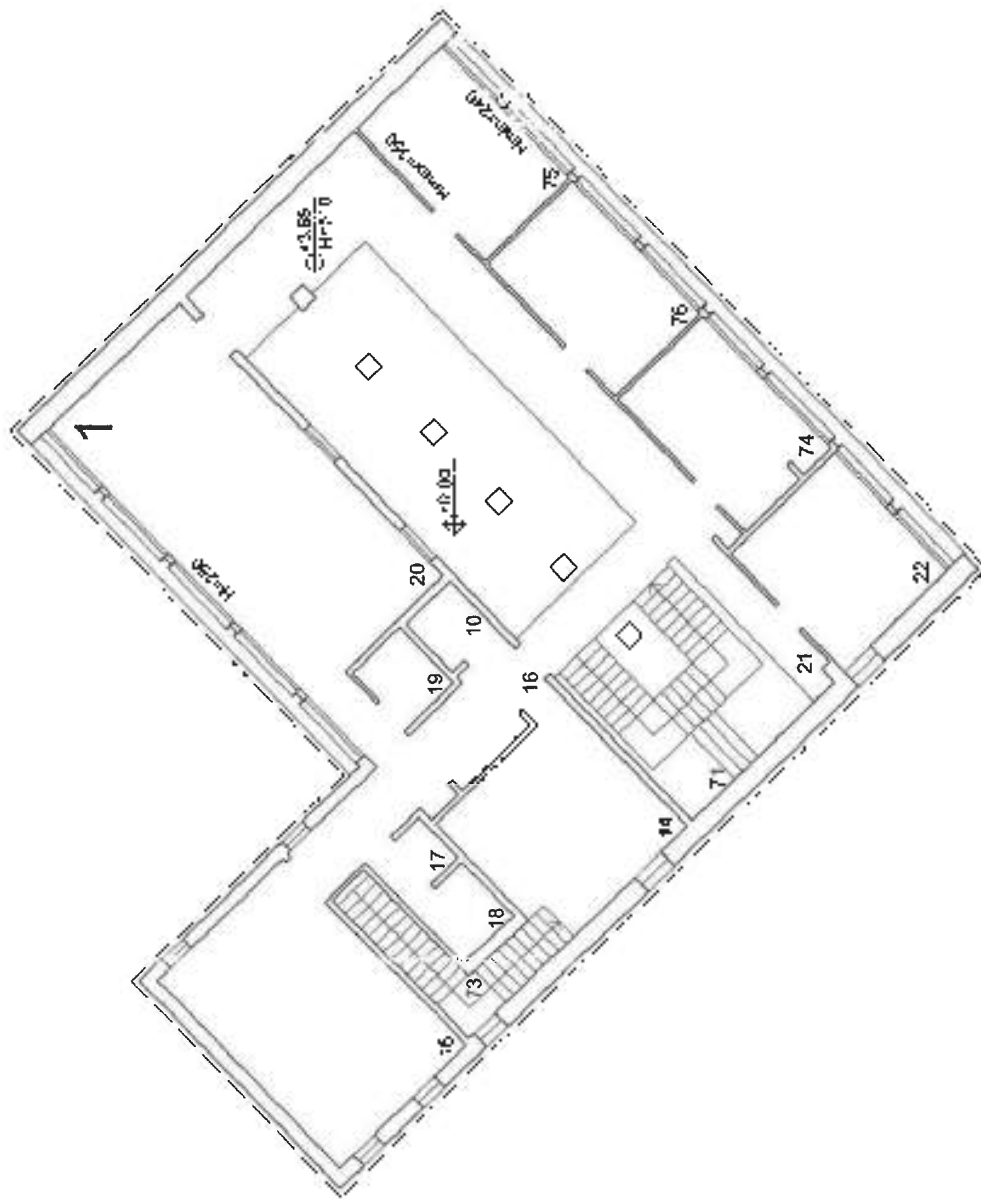
A.C.

H=450

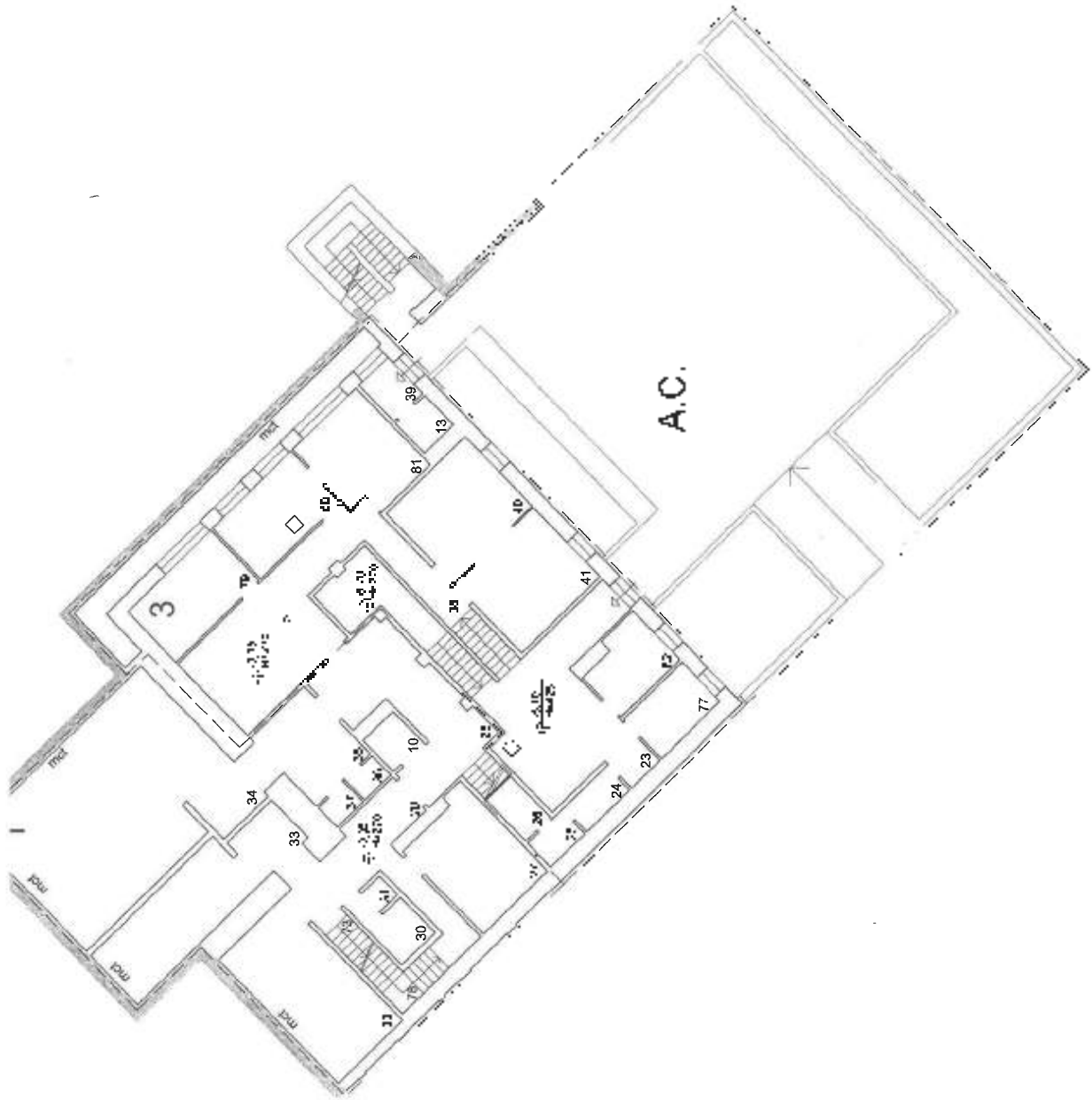
2



52



P. I. SCALA 1:200



UD 011 4062

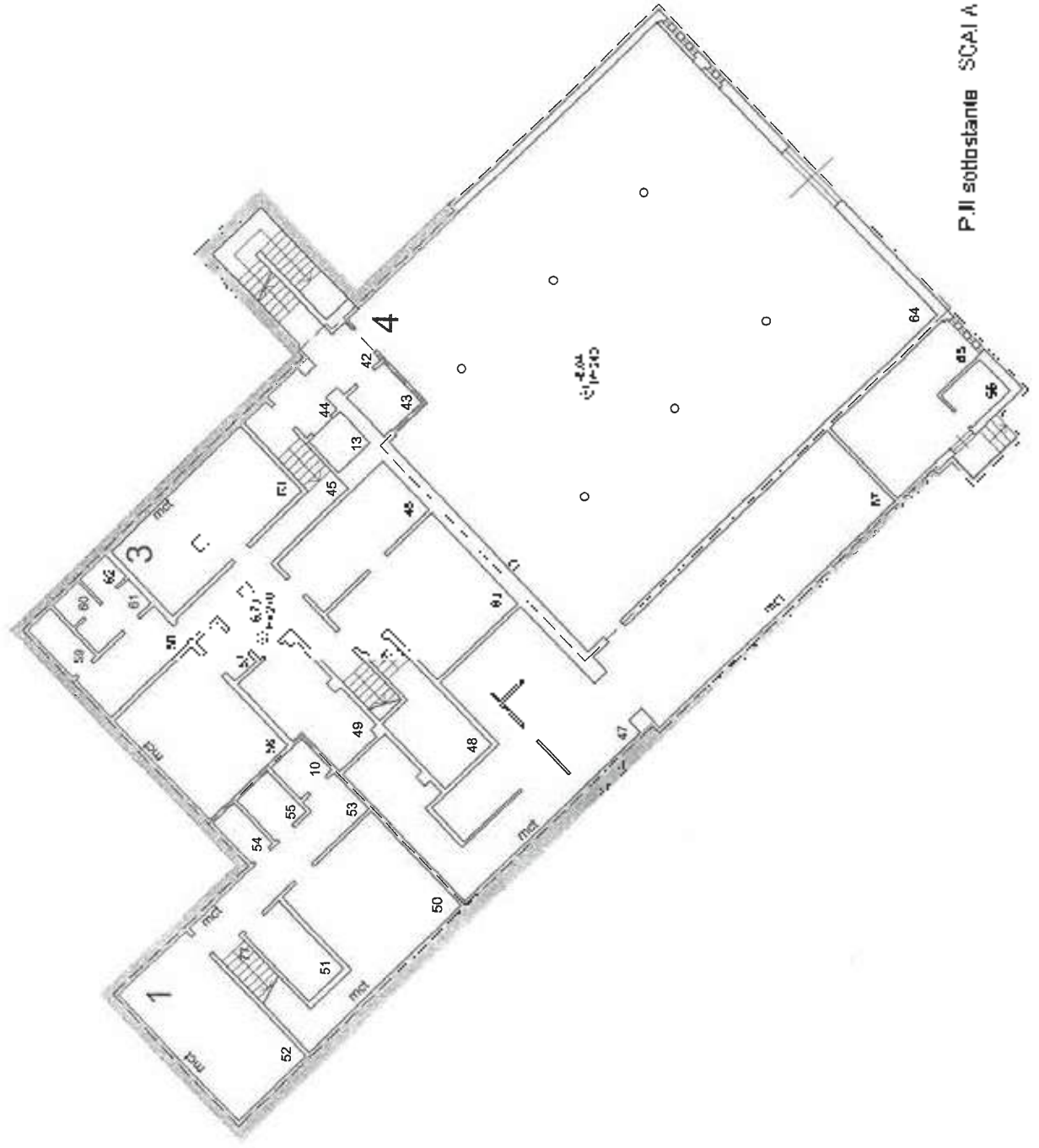
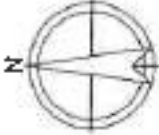
Imposte di bollo assolute in ruolo virtuale
Civiltà catanese
Civiltà No 2004
S. Lucia

1175

1513

1514

Autocad 2011 versione 17.0.5 (MAC) 2011/11/11 11:11:11

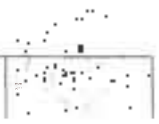


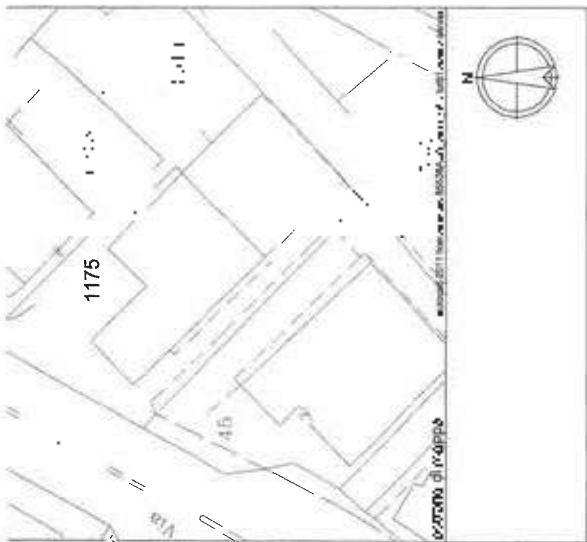
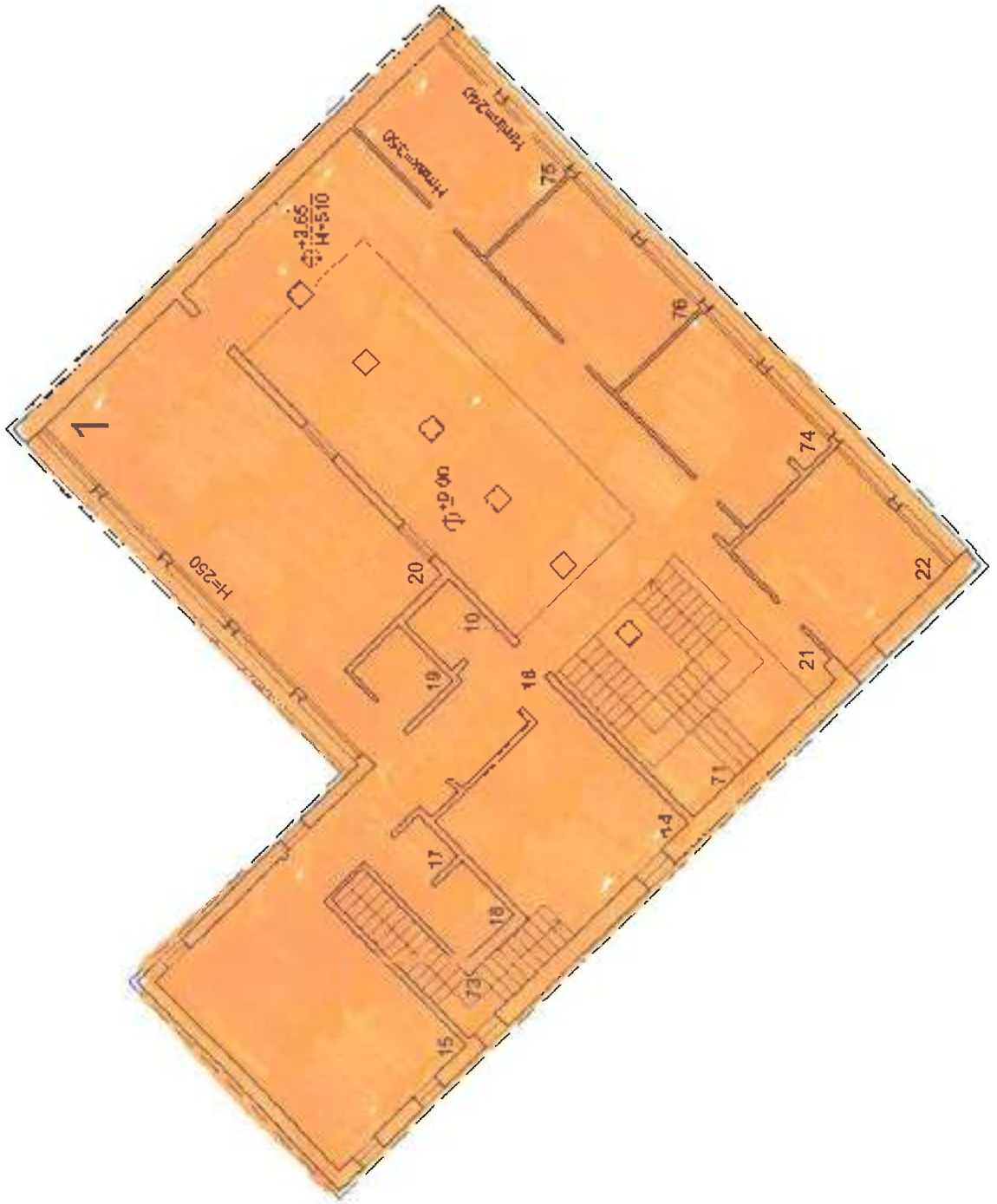
P.II sottostante SCALIA 1 200

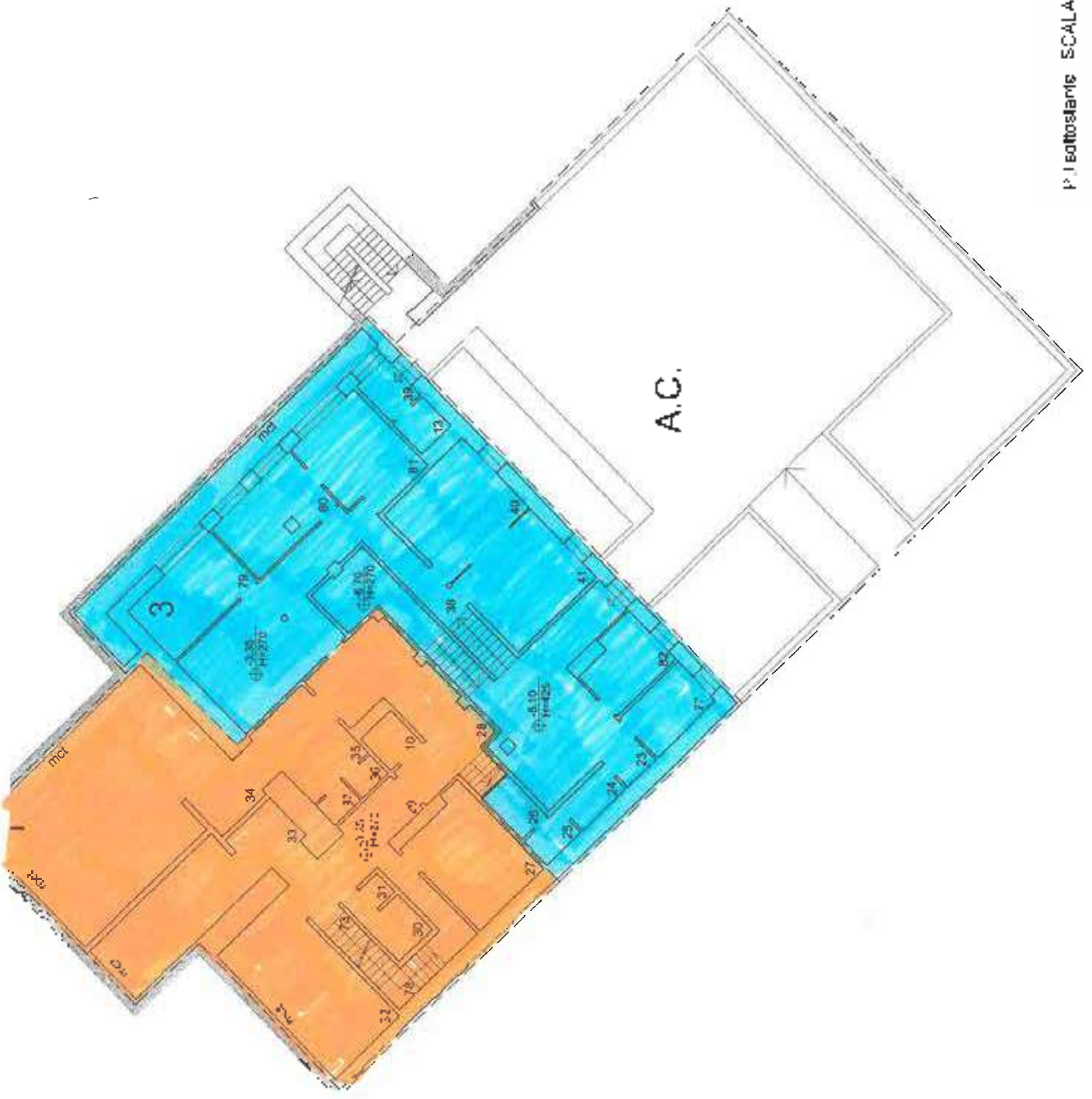
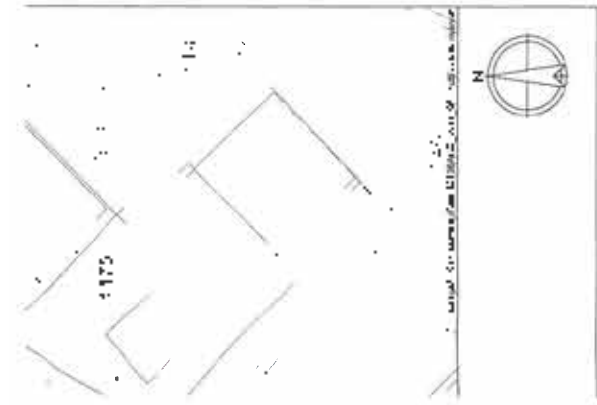
PT.

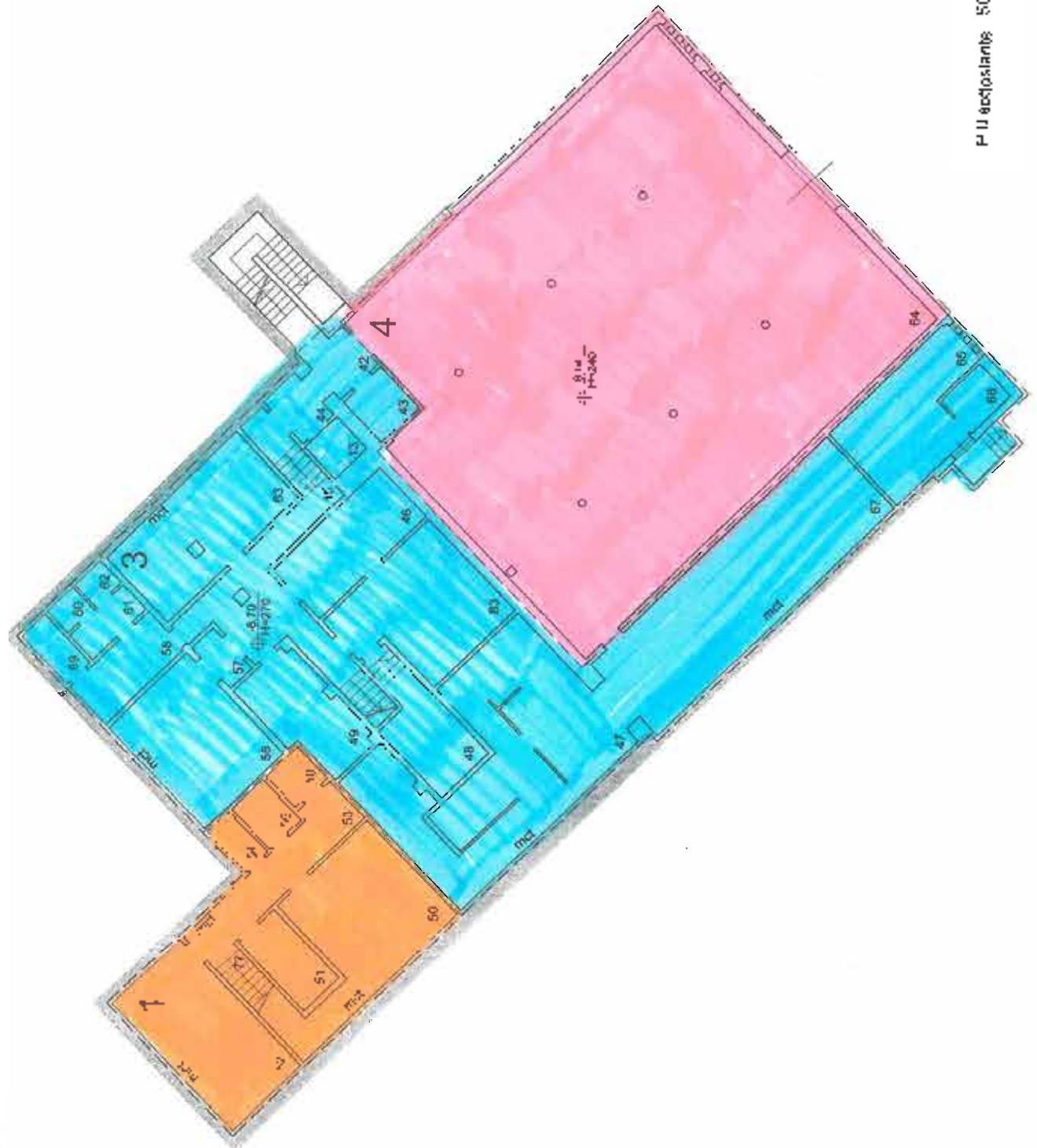
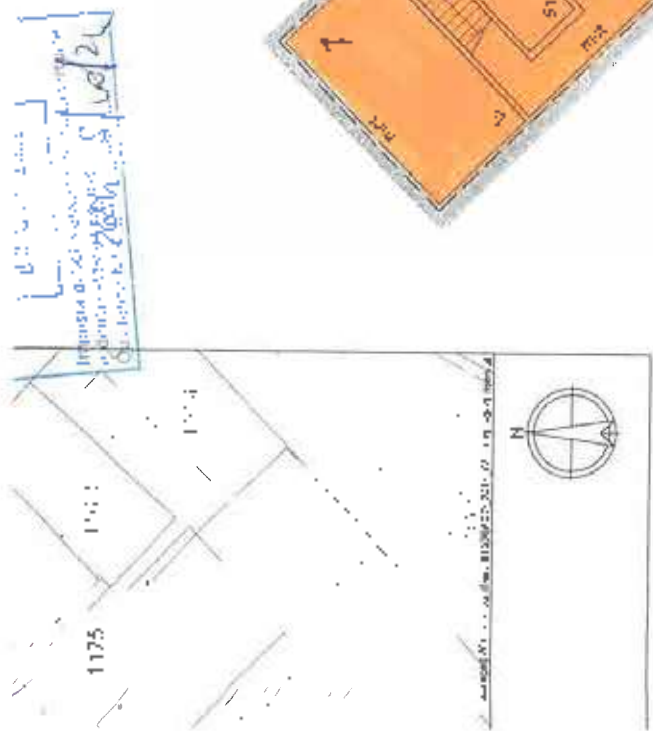


PROJEKTOVAČSKÁ FIRMA
PROJEKTOVANIE
05.01.2007
PROJEKTOVANIE
PROJEKTOVANIE









F U adjointante ESCALA 1:200

Immobiliare Fibre

Tip. Catasto N. Forme Comune Foglio Particella Subalterno

INVIÀ

Fabbriani X 20223 SERRAVALE X 7 L:75

Segg. in relazione

Data nascita

Tipo Diritta

Quota Diritta

CANCA DI SAN MARINO S.P.A.

PROPRIETÀ

1/1

Elementi trovati: 1 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

Immobili

Data nascita

Tipo Diritta

Quota Diritta

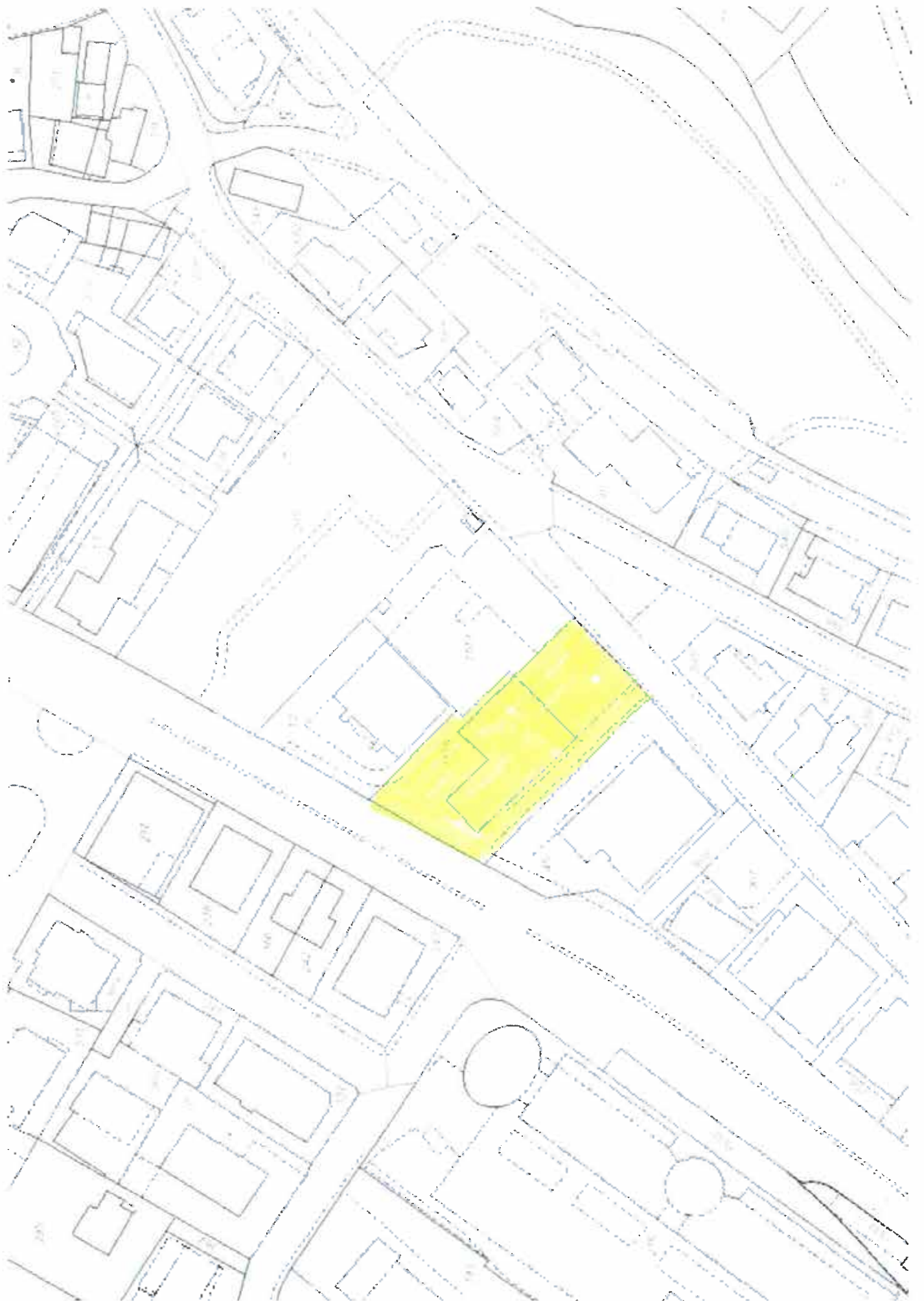
CANCA DI SAN MARINO S.P.A.

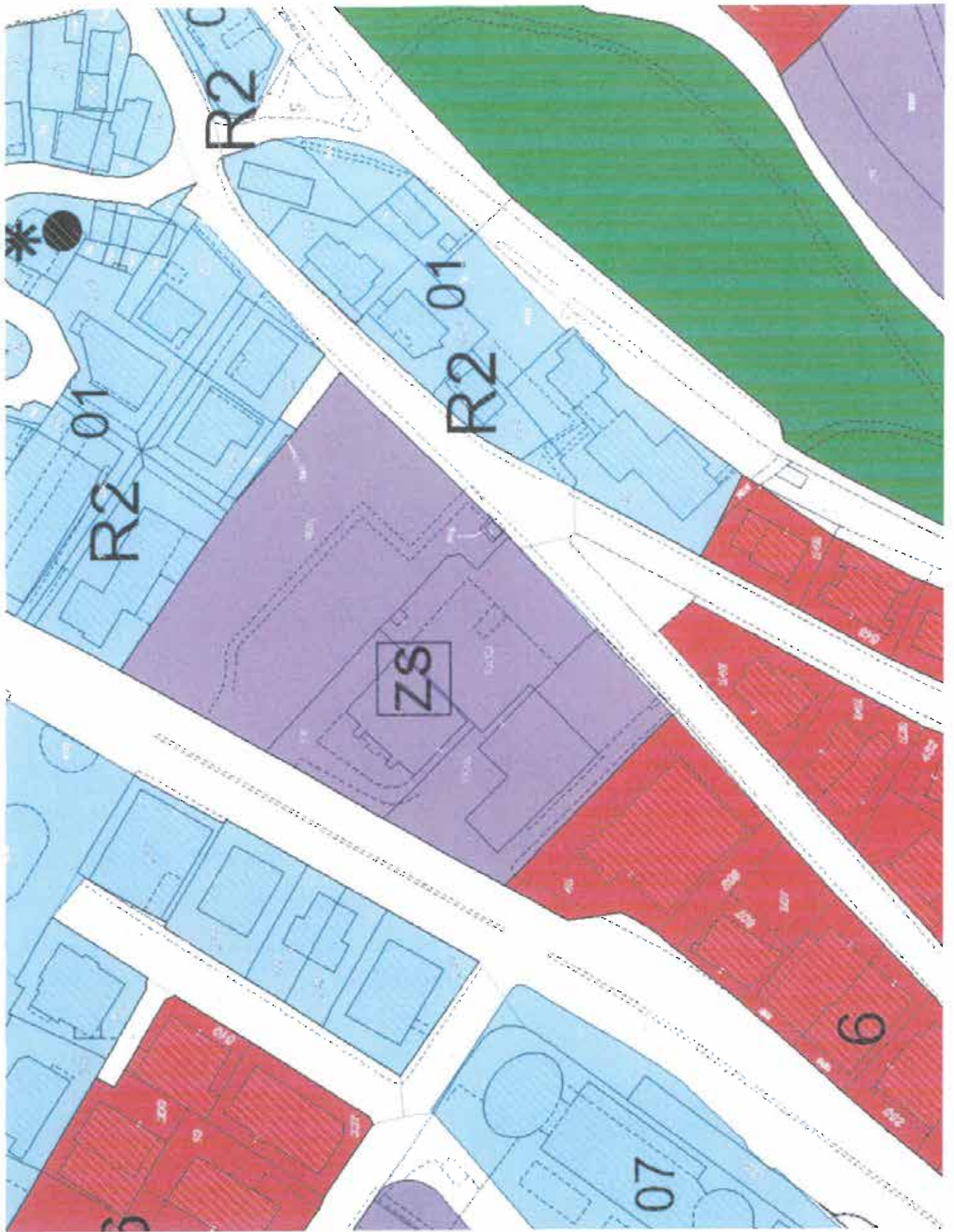
PROPRIETÀ

1/1

Elementi trovati: 1 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Categoria	Classe	Descrizione	Vu	Mq	Rendita	Esigibilità	AC
7	1175	1	VIA TRE SETTEMBRE	D4	U	FABBRICAZIONE EDIFICI			1.543,46		
7	1175	2	VIA TRE SETTEMBRE	A4	U	LAPINE L.E. ORAIORE		212,00	4,71		
7	1175	3	VIA TRE SETTEMBRE	A6	B	UFFICI/STUDIO/CL.B	20,00		273,72		
7	1175	4	VIA TRE SETTEMBRE	C4	B	AUTORIMESSE CL.B		304,00	60,07		







ELENCO PRATICHE

(provved. nr. 5 risultati)

Repertorio	Data Consegna	Unità Catastrali	Oggetto	Intestatari
CON-02115	05/10/1996	F.7 P.1175	VARIANTE IN CORSO D'OPERA	CASSA RURALE DEI DEPOSITI EPRESTIII DI FAETANO
ICP-00093	05/05/2009	F.7 P.1175	FRACZIONAMENTI	BANCA DI SAN MARINO SPA
MAN-01576	06/21/2009	F.7 P.1175	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRADALE	MUJARONI FAUSTO
ICP-00073	03/11/2014	F.7 P.1175	ISTANZA ICP	BANCA DI SAN MARINO
CON-09328	23/02/2015	F.7 P.1175	COSTRUZIONE	BANCA DI SAN MARINO
D-00020	28/04/2015	F.7 P.1175	D-Deposito Strutturale	BANCA DI SAN MARINO
MAN-03333	22/03/2018	F.7 P.1175 S.1	MANUTENZIONE ORDINARIA	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
AUT-01086	13/07/2018	F.7 P.1175	MODIFICHE	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.







Borgo Maggiore 20-10-2022

Spett.le
BANCA DI SAN MARINO s.p.a.
Strada della Croce, nr. 39
47896 - Faetano (RSM)
C.O.E. SM 00476

STIMA DI BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Geometra Matteo Sartini, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 45, con studio tecnico a Borgo Maggiore in Via Leopoldo del Belgio n. 15/b, redige la presente stima di beni immobili, su espressa richiesta dell'Istituto in indirizzo.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il bene oggetto della presente stima consiste in:

Porzione di fabbricato con destinazione agenzia bancaria posto al piano secondo sottostante (istituto bancario ed uffici) e ad uso caveau posto al piano secondo sottostante.

L'immobile è situato in Via Venticinque Marzo, nr. 4, Domagnano ed è contraddistinto al Vigente Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino alla partita nr. 20223 – Foglio 21 – Particella 315, composto dai subalterni:

sub. 5 Cat. A6 – Cl. 6 – Uffici/Studi – V.U. 1,50 - R.C. 11,39;

sub. 6 Cat. D4 – Cl. U – Fabbricato commerciale - R.C. 244,30;

sub. 7 Cat. A6 – Cl. 6 – Uffici/Studi – V.U. 1,50 - R.C. 11,39;

La superficie fondiaria della particella 315 è pari a mq. 1.637 circa, comprensivi dell'area su cui sorge il fabbricato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Vigente Piano Regolatore Generale, il bene immobile è individuato in zona R114 - Domagnano (Aree di ristrutturazione edilizia ed urbanistica a P.P.).

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL FABBRICATO

L'edificio in oggetto si trova in Via Venticinque Marzo, nr. 4 a Domagnano ed insiste sulla particella 315 del Foglio 21 del Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino.

L'edificio si affaccia su Via Venticinque Marzo.

L'immobile gode di un'ottima esposizione, la facciata principale è orientata a nord.

L'immobile è composto di cinque piani e contiene funzioni che vanno dal commerciale ad uffici.

47893 Borgo Maggiore (R.S.M.) - Via Leopoldo del Belgio n°15/b - Tel-Fax.0549/907295 -
Cod.Op.Ec.SM19404- e-mail:smatteo@omniway.sm

SUB. 5

E' collocato al piano primo sottostante è composto da:
un ufficio ed un bagno.

SUB. 6

È collocato al piano primo sottostante è composto da:
un ingresso, una sala clienti, un locale bancomat, un disimpegno con vano scala che da accesso al piano secondo sottostante composto da un locale caveau e da un ripostiglio.
Esternamente è presente un portico ed un agio esterno.

SUB. 7

È collocato al piano primo sottostante è composto da:
due uffici.

DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

La determinazione delle superfici commerciali dell'edificio è desunta con misurazioni eseguite sulle planimetrie dell'allibramento catastale (allegato 1).

Per giungere a determinare le superfici commerciali sono state considerate al 100% le superfici a destinazione commerciale, servizi e uffici, il locale caveau verrà abbattuto del 35%, il portico verrà abbattuto del 70% e l'agio esterno verrà abbattuto del 80%.

Superfici Commerciali (F. 21 Part. 315 Sub. 5-6-7)

SUB. 5

Locali commerciali = mq. 35,00 x 100% = mq. 35,00

SUB. 6

Locali commerciali = mq. 141,00 x 100% = mq. 141,00

Portico = mq. 28,00 x 30% = mq. 8,40

Agio esterno = mq. 74,00 x 20% = mq. 14,80

Locale caveau e ripostiglio = mq. 84,00 x 65% = mq. 54,60

SUB. 7

Locali commerciali = mq. 34,00 x 100% = mq. 34,00

Totale superficie commerciale = mq. 287,80

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

La stima delle unità immobiliari è eseguita assumendo quale riferimento un valore medio di mercato identificato in € 3.100,00 per mq. riferito ad un edificio finito e di nuova costruzione con destinazione commerciale, valevole per aree e zone equiparabili alla località di Domagnano, in virtù dell'ubicazione del fabbricato e della zona in cui è inserito, della vicinanza e posizione rispetto ai servizi primari, delle destinazioni d'uso, dell'accessibilità e raggiungibilità, dell'alto grado delle finiture e dello stato di conservazione, dell'esposizione e della panoramicità.

Nonostante l'edificio sia stato costruito 28 anni fa circa, è sempre stato mantenuto in ottime condizioni, visto il buono stato di conservazione si applicherà una percentuale di abbattimento minima ritenuta congrua rispetto all'uso ed all'usura.

Detto tutto ciò si applica una percentuale di abbattimento rispetto al valore di riferimento pari al 15%

Totale valore medio di mercato	mq. 287,80 x €3.100,00	= € 892.180,00
Abbattimento – 15%	€892.180,00 – 15%	= € 758.353,00

Totale stima = € 758.353,00

Valore di mercato = € 758.353,00

Valore parte: terreno = € 215.000,00

Valore parte: immobile = € 543.353,00



Allegati:

- 1 – Allibramento catastale
- 2 – Allibramento catastale con evidenziati mediante colorazione i subalterni
- 3 – Partita Catastale
- 4 – Mappa Catastale
- 5 – Piano regolatore generale
- 6 – Piano Particolareggiato
- 7 – Elenco pratiche urbanistiche
- 8 – Fotografie

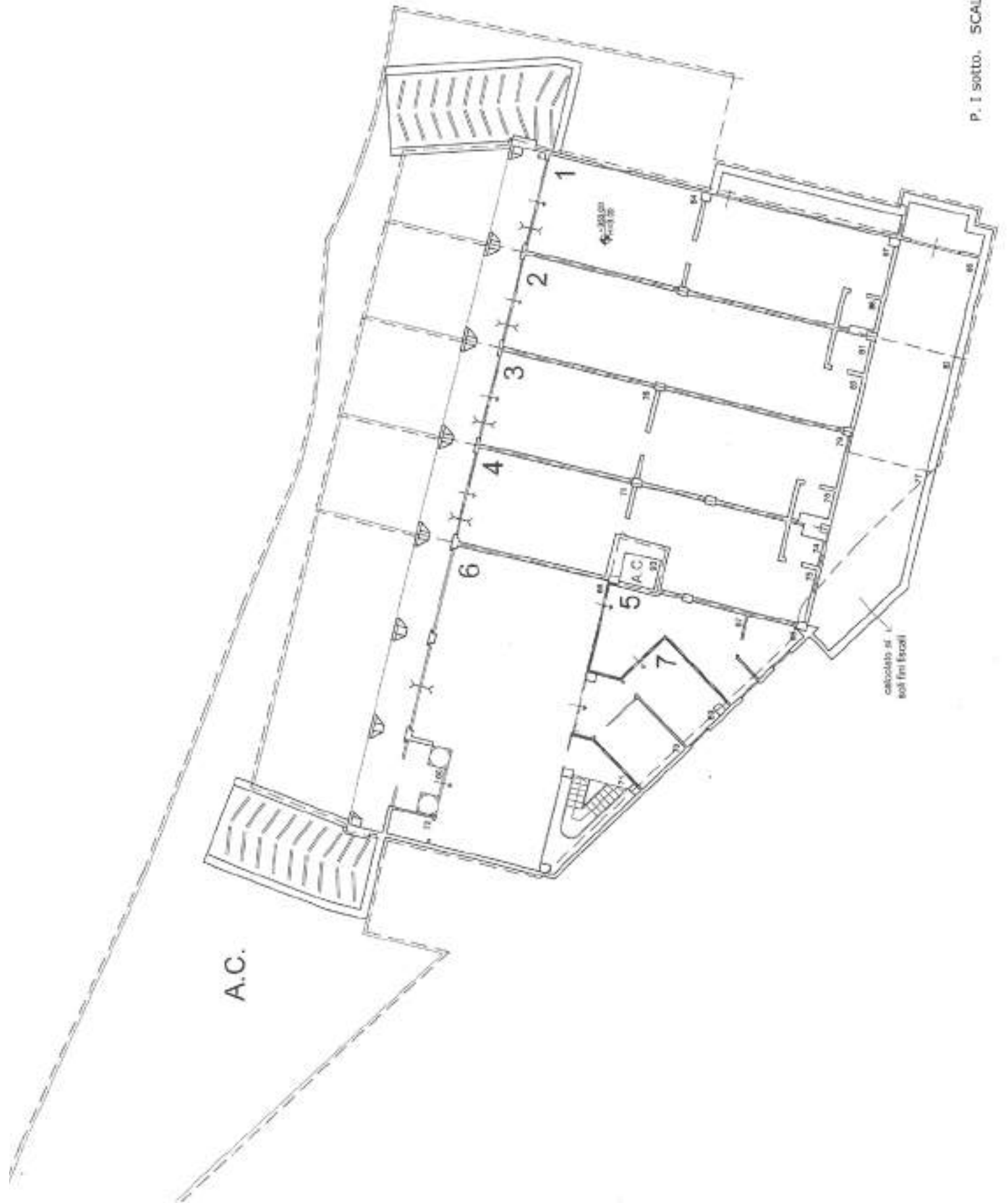
TRIBUNALE COMMISSARIALE
 Cancelleria Civile
 È comparso in quest'Ufficio il Perito Signor
Geom. MATTEO SARTINI
 che nel consegnare la presente perizia la conferma con suo giuramento a mia delazione
 San Marino, 20/10/2022
 Il Perito
 Il Cancelliere
L'ATTUARIO
 Daniela Pistola

 REPUBBLICA DI SAN MARINO CATASTO FABBRICATI		
Foglio	Via o località	n.r. 4
21	Via XXV Marzo	n.r.
Particella	via	n.r.
315	via	n.r.
Piano	via	n.r.
I sotto.		
Scheda N.	ACCERTAMENTO U.T.C.	
2685A	05/08/2021	


 UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
 E CARTOGRAFIA
 Dipartimento Territorio e Ambiente
05 OTT 2022
 Imposta di bollo assolta in modo virtuale
 e diritti catastali assolti.
 Quietanza N° 2685A del 5/10/21

PLANIMETRIA SCALA 1:1000





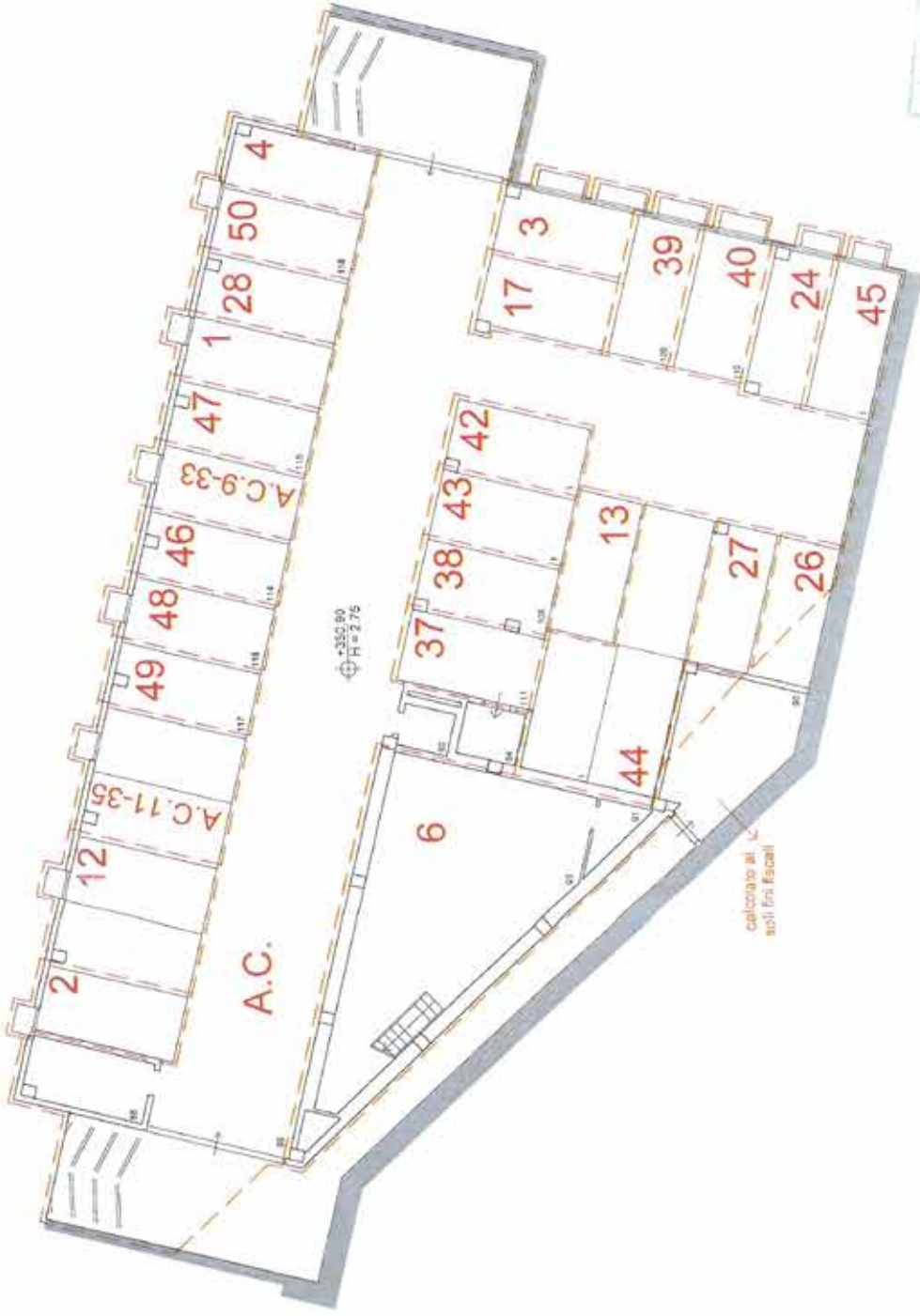


REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

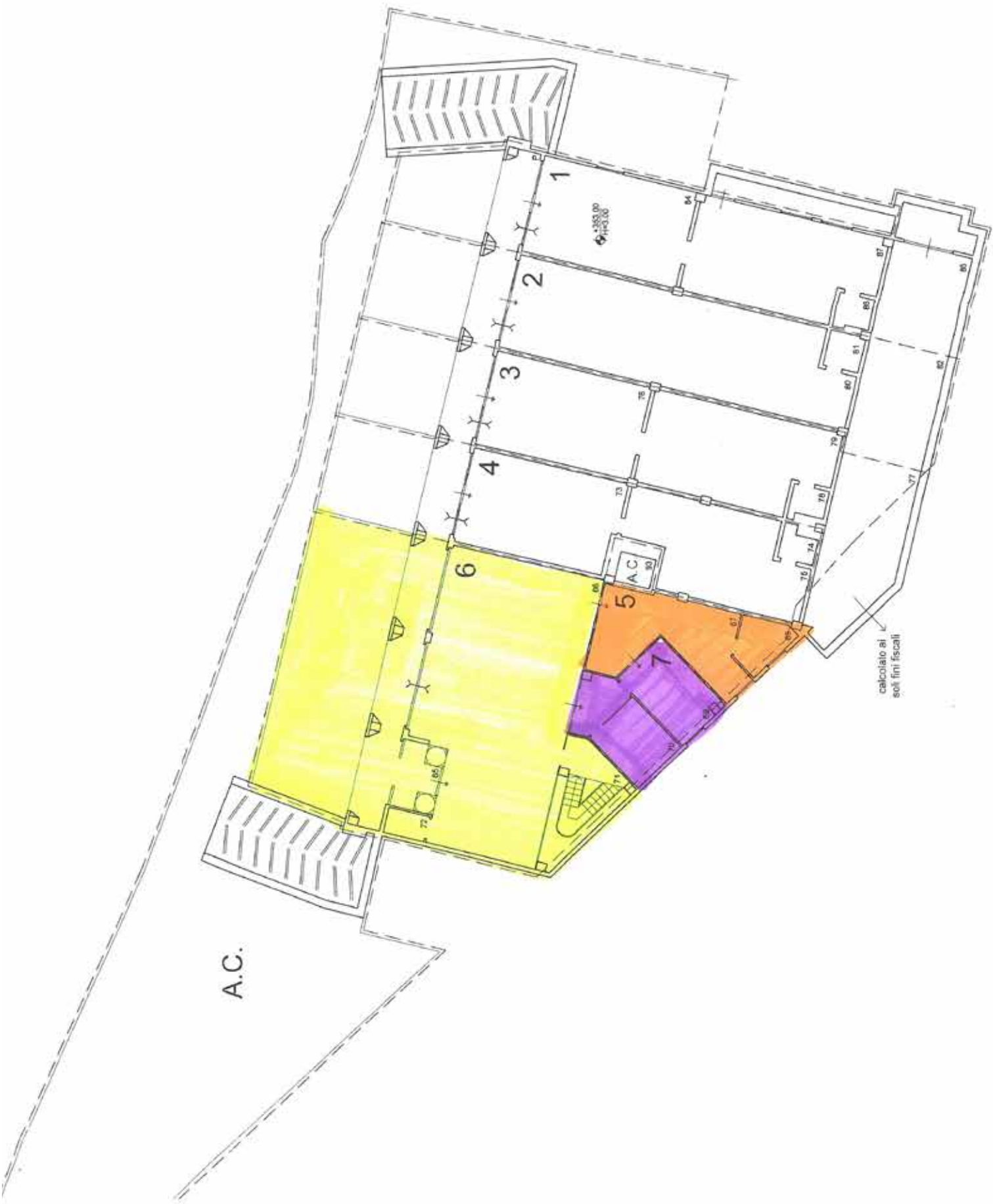
Foglio	21	Via o località	n/a	4
Particella	315	via XXV Marzo	n/a	n/a
Piano	Il sotto	via	n/a	n/a
Scheda N.	2685A	ACCERTAMENTO U.T.C.	05/08/2021	



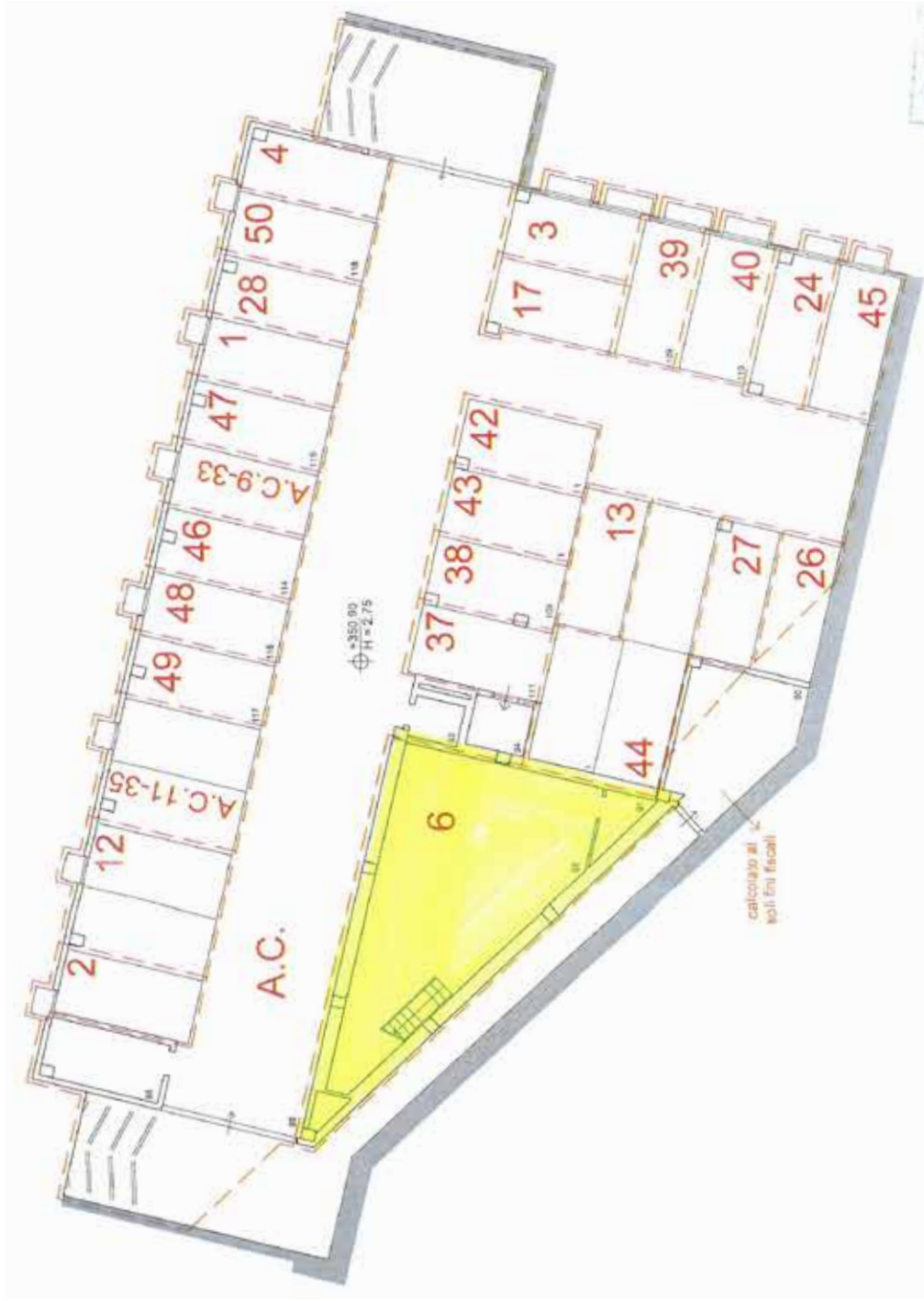
PLANIMETRIA SCALA 1:1000



P. II sotto. SCALA 1:200



 REPUBBLICA DI SAN MARINO CATASTO FABBRICATI		Foglia 21 Particella 315 Piano II sotto.		Via o località via XXV Marzo Via Via Via	R./E. 4 R./E. R./E. R./E.
Scheda N. 2685A		 ACCERTAMENTO I.T.C. 05/08/2021			




P. II sotto. SCALA 1:200

Impostazione Filtro

TP Catasto N. Partita Parrucchia Foglio Particella Subalterno

Fabbricati 2023

DOMAGNANO

21

315

Subalterno

INVIA

PULISCI FILTRO

Soggetti intestatari

Elementi trovati: 1 Pagina

1 di 1

—

Elementi per pagina: 20

Soggetto

Data nascita

Tipo Diritto

Quota Diritto

BANCA DI SAN MARINO S.P.A.

PROPRIETA'

1/1

Immobili

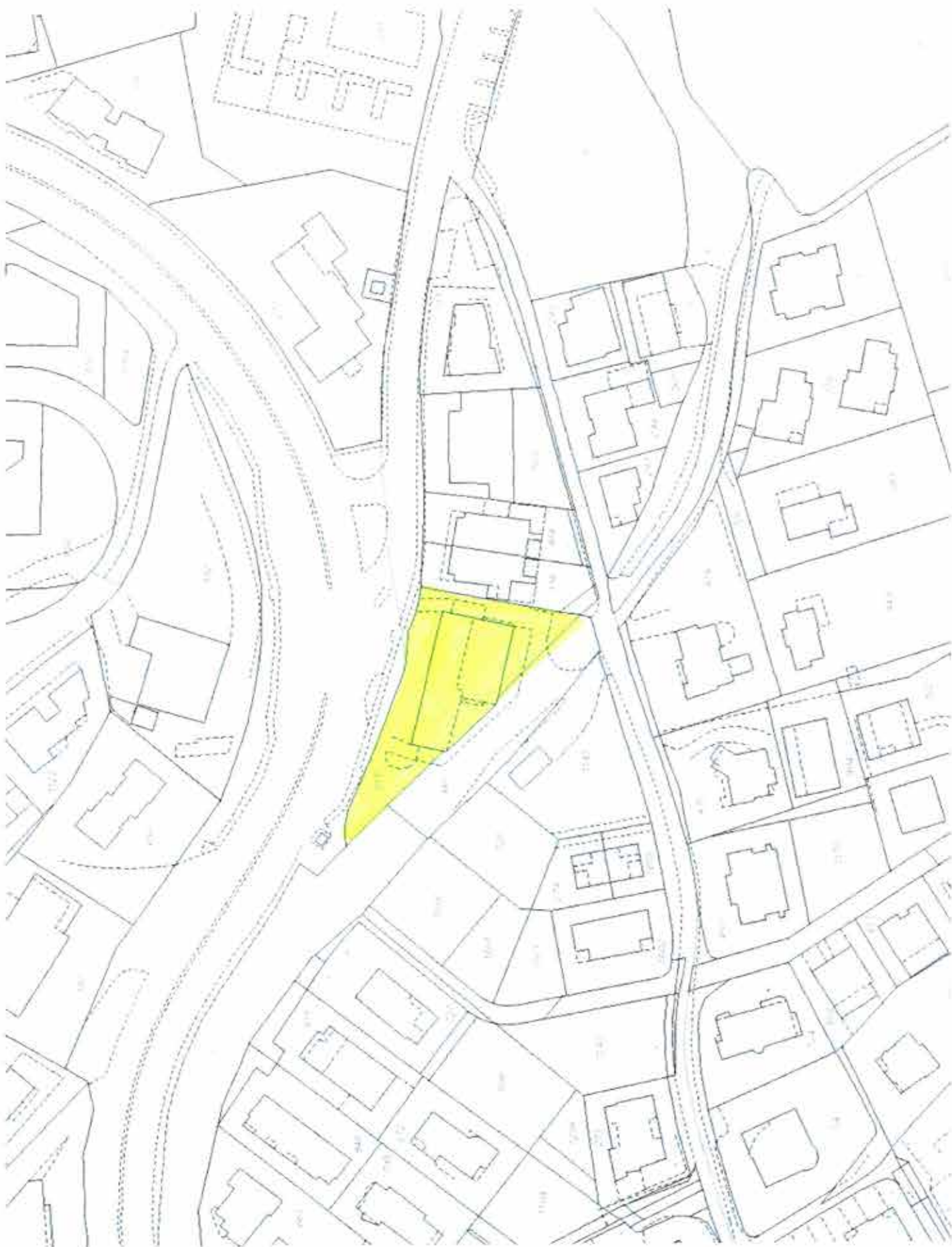
Elementi trovati: 6 Pagina

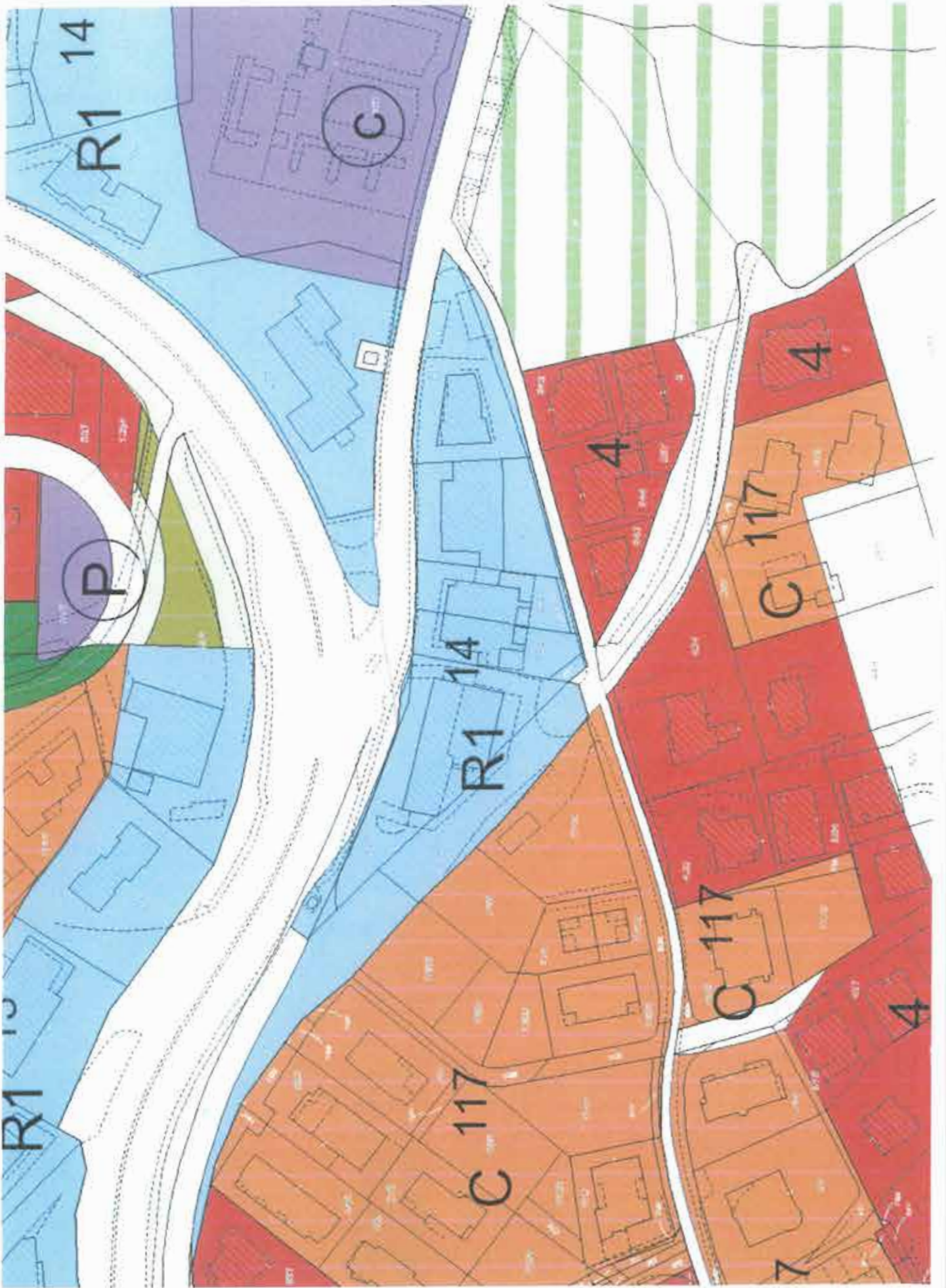
1 di 1

—

Elementi per pagina: 20

Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Categoria	Classe	Descrizione	Vu	Mc	Mq	Rendita	Esenzione	AC
21	315	4	VIA VENTICINQUE MARZO	C1	9	NEGOZI DI CLASSE 9			85,00	54,87		
21	315	5	VIA VENTICINQUE MARZO	A6	6	UFFICI, STUDI CL.6	1,50			11,39		
21	315	6	VIA VENTICINQUE MARZO	D4	U	FABBR.COMM. ED IND.				244,30		
21	315	7	VIA VENTICINQUE MARZO	A6	6	UFFICI, STUDI CL.6	1,50			11,39		
21	315	16	VIA VENTICINQUE MARZO 4	A6	6	UFFICI, STUDI CL.6	1,00			7,59		
21	315	36	VIA VENTICINQUE MARZO 4	A6	6	UFFICI, STUDI CL.6	1,00			7,59		





REPUBBLICA DI SAN MARINO

DICASTERO TERRITORIO AMBIENTE E AGRICOLTURA

UFFICIO URBANISTICA



P.P. : R114 (Domagnano)

Zona urbanistica : aree di ristrutturazione edilizia ed urbanistica a p.p.

Tavola : Planimetrica scala : 1:500

Congresso di Stato	1 approvazione	2 approvazione	Note
15/03/1993	26/01/1993	19/03/1993	C.U./10311
29/12/1998	02/12/1997	24/04/1998	C.U./12104
Autorizzazione parcheggio		24/04/1998	C.U./12292
04/12/2006	24/10/2006	21/12/2006	C.U./14741

LEGENDA



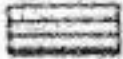
VERDE ESISTENTE



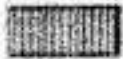
VERDE PRIVATO



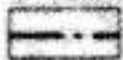
VERDE ATTREZZATO E GIARDINI PUBBLICI



PARCHI A P.P.



zone B AREE RESIDENZIALI AD INTERVENTO DIRETTO

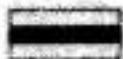


SACOMA MASSIMA DI INGOMBRO



zone R1 AREE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA A P.P.

zone R2 AREE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA A P.P. DI INIZIATIVA PUBBLICA



VIABILITA' PEDONALE



ZONE PER SERVIZI A P.P.  esistenti  di progetto

an	ASILI NIDO
am	SCUOLE PER L
ae	SCUOLE ELEMENTARI
ai	SCUOLE MEDIE INFERIORI
me	SCUOLE MEDIE SUPERIORI
ai	AMMINISTRAZIONI
cu	CULTO
is	IDRICO-SANITARI
es	SERVIZI GENERALI
g	CAMPI GOLF

m	MENSE
te	TECNOLOGICI
sp	SPORTIVI
ci	CIMITERI
p	PARCHeggi
cl	CULTURA-SPETTACOLI
cp	CAMPEGGI
al	ALBERGHI
av	AVIO SUPERFICIE
ps	PROGETTO SPECIALE DI INIZIATIVA PUBBLICA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- : DEMOLIZIONE (art.35 norme di attuazione)
- : RICOSTRUZIONE VINCOLATA ALLA DEMOLIZIONE (art.35 norme di attuazione)



FERMATA AUTOBUS

PRESCRIZIONI

Tutti gli interventi sono assoggettati a convenzione e adeguamento alla legge di P.R.G. (legge 29/1/92 n. 7) con conseguente distacco dalle strade.
Parcheggi come previsto dall' art. 22 delle norme di P.R.G. (legge 29/01/92 n. 7)
Per tutti gli edifici adiacenti alla superstrada le domande di concessione sono subordinate all' autorizzazione della C.U. del progetto architettonico

NOTE

La realizzazione del marciopiede lungo via XXV luglio tramite convenzionamento potrà avvenire all' interno della proprietà

C.U./12104

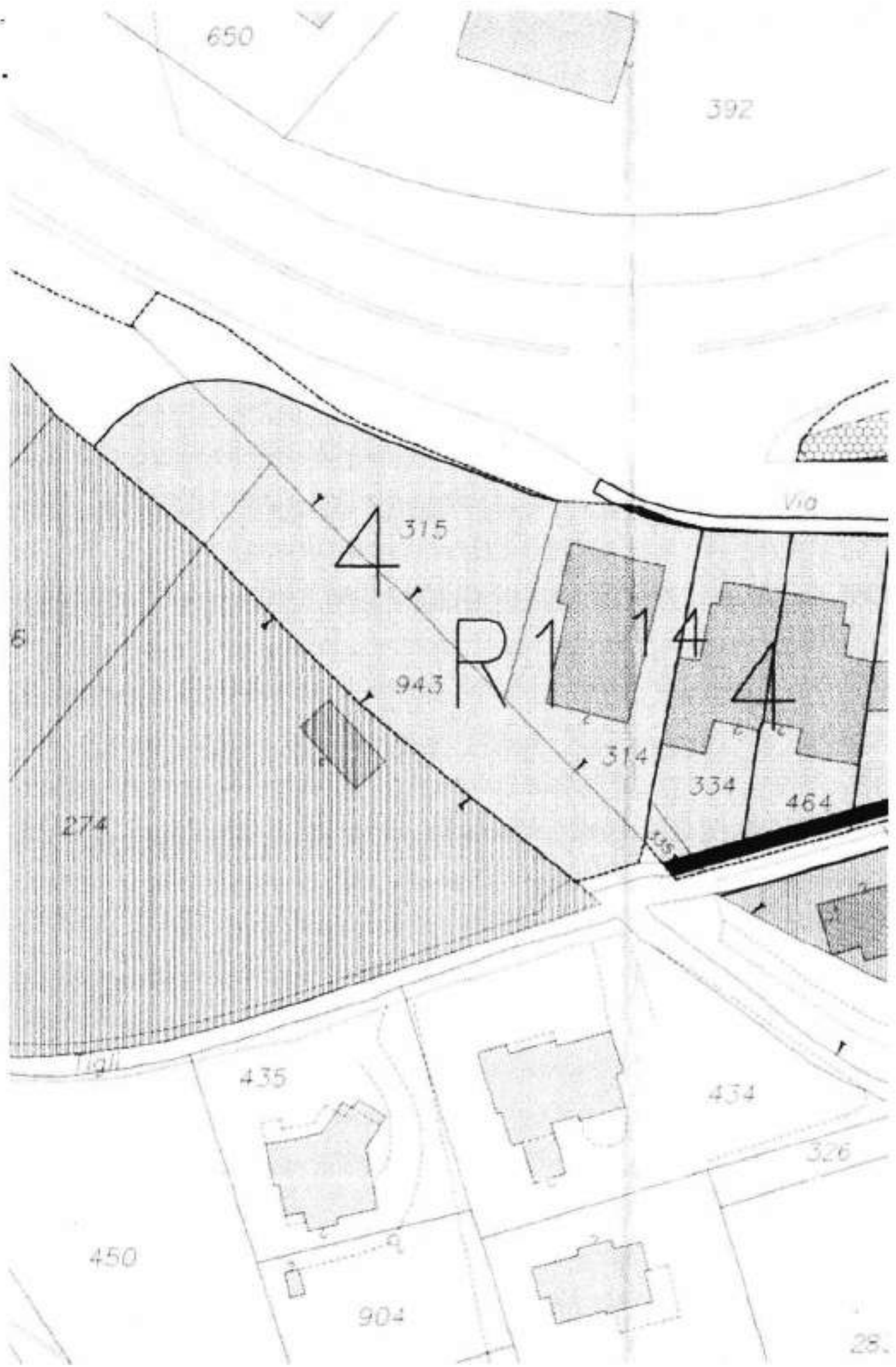
Modifica viabilità pedonale

C.U./12292

Realizzazione parcheggio

C.U./14741

Realizzazione di un portico vedi elaborato allegato





ELENCO PRATICHE

(trovati nr. 32 risultati)

Repertorio	Data Consegna	Unità Catastali	Oggetto	Intestatari
CTE-11792	03/10/1994	F.21 P.314, F.21 P.315	COSTRUZIONE	S.A. LEASING SAMMARINESE
CON-01504	11/11/1997	F.21 P.315	VARIANTE IN CORSO D'OPERA	S.A. LEASING SAMMARINESE
CU-12575	29/04/1999	F.21 P.315	PUBBLICITA'	S.A. LEASING SAMM. CASSA RURALE FAETANO
P-10201	18/10/1999	F.21 P.315 S.2	PUBBLICITA'	ALTRO GELATO S.R.L.
CON-03370	13/11/2000	F.21 P.315	CAMBIO D'USO	S.A. LEASING SAMMARINESE, BANCA DISAN MARINO
CON-03482	14/02/2001	F.21 P.315	MODIFICHE	S.A. LEASING SAMMARINESE
CON-04644	05/06/2003	F.21 P.315	MODIFICHE	S.A. LEASING SAMMARINESE, BANCA DI SAN MARINO
CON-05253	20/12/2004	F.21 P.315	CAMBIO D'USO	S.A. FIN LEASING
CON-07073	29/09/2008	F.21 P.315	MODIFICHE	S.A. FIN LEASING, S.A. LEASINGSAMMARINESE, BANCA
CON-07456	10/09/2009	F.21 P.315	MODIFICHE	S.A. FIN LEASING, S.P.A. LEASINGSAMMARINESE, BANCA
EPS-00108	20/01/2011	F.21 P.315 S.4	ESP. PUBBL. SANATORIA D.L.175/2010	PAOLONI BARBARA
CON-08496	23/05/2012	F.21 P.315	CAMBIO D'USO	S.P.A. FIN LAESING
PQE-01145	25/06/2012	F.21 P.315	VARIE ED EVENTUALI	FINLEASING
CON-09189	15/09/2014	F.21 P.315	CAMBIO D'USO	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
CON-09434	19/06/2015	F.21 P.315 S.13 UI.13	MODIFICHE	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
P-11425	05/08/2015	F.21 P.315 S.3 UI.3	PUBBLICITA'	MICHELOTTI MATTEO
CON-10013	13/07/2017	F.21 P.315 S.18 S.19 UI.18 UI.19	ACCORPAMENTO/SDOPPIAMENTO	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
ABI-01340	11/01/2018	F.21 P.315 S.18 UI.18	ABITABILITA'	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
ABI-01341	11/01/2018	F.21 P.315 UI.19	ABITABILITA'	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
IVC-00025	15/02/2018	F.21 P.315 S.28	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/	
IVE-2018014	15/02/2018	F.21 P.315 S.28	verifica stato dei luoghi	MORETTI MARINO
CSS-00029	02/03/2018	F.21 P.315 UI.28 UI.29 UI.30	SANATORIA STRAORDINARIA L. 94/2017	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
AUT-01020	02/03/2018	F.21 P.315	CAMBIO D'USO	MORETTI MARINO
AUT-01536	16/06/2021	F.21 P.315 S.17 S.27 UI.17 UI.27	ACCORPAMENTO/SDOPPIAMENTO U.I.	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
AI-03550-3	16/06/2021	F.21 P.315 S.27	AI-Pratica antincendio (Decreto 122/85)	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
CSS-01623	21/06/2021	F.21 P.315 S.4 S.3 UI.4 UI.3	SANATORIA STRAORDINARIA L. 94/2017	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
IVC-01950	11/11/2021	F.21 P.315 S.14 S.34	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/	
IVC-02251	06/05/2022	F.21 P.315 S.50	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/	
CON-10685	16/05/2022	F.21 P.315 UI.11a	ACCORPAMENTO/SDOPPIAMENTO U.I.	MORETTI GINETTA
IVC-02301	03/06/2022	F.21 P.315 S.14 S.34 S.50	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/	



UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PER L'EDILIZIA
Dipartimento Territorio e Ambiente

ELENCO PRATICHE

(trovati nr. 32 risultati)

Repertorio	Data Consegna	Unità Catastali	Oggetto	Intestatari
AI-03550-4	21/07/2022	F.21 p.315 U.I.11a	AI-Prsa d'Atto - Provanzione Incendi	MORETTI GINETTA
AI-03550-5	23/09/2022	F.21 p.315 U.I.11a	AI-Pratica antincendio (Decreto 122/85)	MORETTI GINETTA







Borgo Maggiore 20-10-2022

Spett.le
BANCA DI SAN MARINO s.p.a.
Strada della Croce, nr. 39
47896 - Faetano (RSM)
C.O.E. SM 00476

STIMA DI BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Geometra Marten Sartini, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 45, con studio tecnico a Borgo Maggiore in Via Leopoldo del Belgio n. 15/b, redige la presente stima di beni immobili, su espressa richiesta dell'Istituto in indirizzo.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il bene oggetto della presente stima consiste in l'edificio con destinazione agenzia bancaria posto al piano terra, piano primo, piano primo sottostante, piano secondo sottostante, piano terzo sottostante, piano quarto sottostante piano quinto sottostante.

L'immobile è situato in Strada della Croce, nr. 39, Faetano ed è contraddistinto al Vigente Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino alla partita nr. 20223 - Foglio 49 - Particella 254:

sub. 1 Cat. D4 - Cl. U - Fabbricato commerciale - R.C. 2676,60;

sub. 2 Cat. C4 - Cl. 6 - Autorimesse - mq. 68,00 - R.C. 8,43;

La superficie fondiaria della particella 254 è pari a mq. 2.180 circa, comprensivi dell'area su cui sorge il fabbricato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Vigente Piano Regolatore Generale, il bene immobile è individuato in zona B.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL FABBRICATO

L'edificio in oggetto si trova in Strada della Croce, nr. 39 a Faetano ed insiste sulla particella 254 del Foglio 49 del Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino.

L'edificio si affaccia su Strada della Croce.

L'immobile gode di un'ottima esposizione, la facciata principale è orientata ad ovest.

L'immobile è composto da sette piani e contiene funzioni che vanno dalla sala clienti, uffici e servizi.

47893 Borgo Maggiore (R.S.M.) - Via Leopoldo del Belgio n°15/b - Tel-Fax 0543/997295 -
Cod. Cg. Cc. SM19464 - e-mail: sm@80@comway.sm

SUB. 1

- Al piano terra trovano collocazione la sala dell'agenzia, quattro uffici, due disimpegni, un ripostigli, un bagno, tre ascensori e un vano scala;
- Al piano primo trovano collocazione la sala del consiglio, quattro uffici dirigenziali, quattro disimpegni, un bagno, tre ascensori e un vano scala;
- Al piano primo sottostante trovano collocazione nove uffici, una sala riunioni, due disimpegni, un deposito, quattro bagni, tre ascensori, due vani scala ed un ripostiglio;
- Al piano secondo sottostante trovano collocazione sette uffici, cinque disimpegni, un locale tecnico, tre depositi, due bagni, un ripostiglio, tre ascensori e due vani scala;
- Al piano terzo sottostante trovano collocazione tre uffici, una sala riunioni, due depositi, tre bagni, tre disimpegni, un ripostiglio, tre locali tecnici, e due ascensori;
- Al piano quarto sottostante trovano collocazione un ufficio, un ripostiglio, un deposito, due disimpegni, un locale tecnico ed un ascensore;
- Al piano quinto sottostante trovano collocazione un grande vano, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e sei locali tecnici;

SUB. 2

- Al piano quarto sottostante trova collocazione un unico vano con destinazione autorimessa.

DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

La determinazione delle superfici commerciali dell'edificio è desunta con misurazioni eseguite sulle planimetrie dell'allibramento catastale (allegato 1).

Per giungere a determinare le superfici commerciali sono state considerate al 100% le superfici a destinazione commerciale, i locali accessori verranno abbattuti del 50%, i terrazzi verranno abbattuti del 70% e gli agii esterni verranno abbattuti del 80%.

Superfici Commerciali (F. 4) Part. 254 Sub. 1-2)

SUB. 1

Locali commerciali (P.T.)	= mq. 304,00 x 100% =	mq. 304,00
Terrazzi (P.T.)	= mq. 474,00 x 30% =	mq. 142,20
Locali commerciali (P.1)	= mq. 302,00 x 100% =	mq. 302,00
Locali commerciali (P.1S)	= mq. 484,00 x 100% =	mq. 484,00
Locali commerciali (P.2S)	= mq. 470,00 x 100% =	mq. 470,00
Agio esterno (P.2S)	= mq. 43,00 x 20% =	mq. 8,60
Locali commerciale (P.3S)	= mq. 310,00 x 100% =	mq. 310,00
Locali accessori (P.3S)	= mq. 105,00 x 50% =	mq. 52,50
Agio esterno (P.3S)	= mq. 692,00 x 20% =	mq. 138,40
Locali commerciali (P.4S)	= mq. 72,00 x 100% =	mq. 72,00
Locali accessori (P.4S)	= mq. 95,00 x 50% =	mq. 47,50
Agio esterno (P.4S)	= mq. 219,00 x 20% =	mq. 43,80
Locali commerciali (P.5S)	= mq. 72,00 x 100% =	mq. 72,00
Locali accessori (P.5S)	= mq. 53,00 x 50% =	mq. 26,50
Agio esterno (P.5S)	= mq. 755,00 x 20% =	mq. 151,00

SUB. 2

Autorimessa = mq. 72,00 x 50% = mq. 36,00

Totale superficie commerciale = mq. 2.660,50

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

La stima delle unità immobiliari è eseguita assumendo quale riferimento un valore medio di mercato identificato in € 2.500,00 per mq. riferito ad un edificio finito e di nuova costruzione con destinazione commerciale, valevole per aree e zone equiparabili alla località di Faetuno, in virtù dell'ubicazione del fabbricato e della zona in cui è inserito, della vicinanza e posizione rispetto ai servizi primari, delle destinazioni d'uso, dell'accessibilità e raggiungibilità, dell'alto grado delle finiture e dello stato di conservazione, dell'esposizione e della panoramicità.

Nonostante l'edificio sia stato costruito negli anni 70 e successivamente è stato ristrutturato e ampliato, è sempre stato mantenuto in ottime condizioni, visto il buono stato di conservazione si applicherà una percentuale di abbattimento minima ritenuta congrua rispetto all'uso ed all'usura.

Detto tutto ciò si applica una percentuale di abbattimento rispetto al valore di riferimento pari al 20%

Totale valore medio di mercato mq. 2.660,50 x € 2.500,00 = € 6.651.250,00

Abbattimento - 20% € 6.651.250,00 - 20% = € 5.321.000,00

Totale stima = € 5.321.000,00

Valore di mercato = € 5.321.000,00

Valore parte: terreno = € 1.330.250,00

Valore parte: immobile = € 3.990.750,00



Allegati:

- 1 - Allibramento catastale
- 2 - Allibramento catastale con evidenziatori mediante colorazione i subalterni
- 3 - Partina Catastale
- 4 - Mappa Catastale
- 5 - Piano regolatore generale
- 6 - Piano Particolareggiato
- 7 - Elenco pratiche urbanistiche
- 8 - Fotografie



REPUBBLICA ITALIANA
 CATASTRO I SUBBRICATI

Foglio 13	Particella 254	num. n. r. num. n. r. num. n. r.
Data 14/11/2018		num. n. r.
2318A		



05 OT 2022
 2018/11/14
 2018/11/14



MUNICIPIO DI CASERTA
CATASTRO FABBRICATI

Foglio	49	via	30
Particella	254	via	.
Data		via	.
		via	.
		Tecnico	
	2318A		14/11/2018

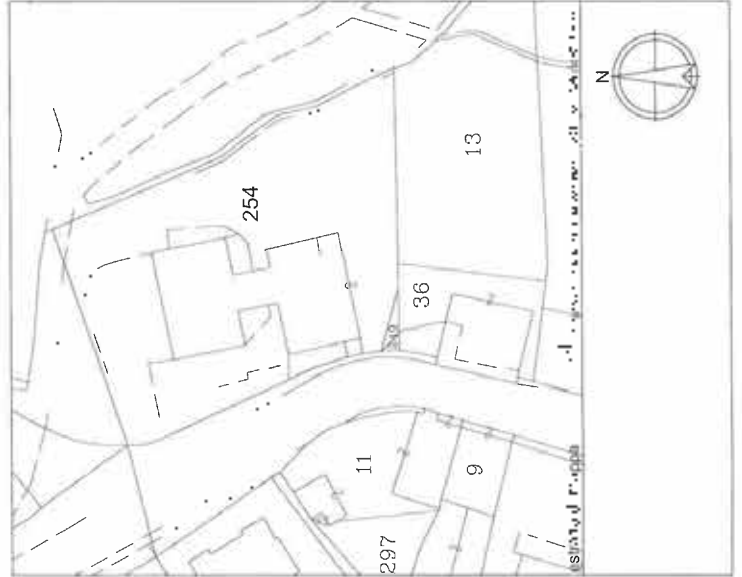


UFFICIO CATASTRALE - CASERTA
CATASTRO FABBRICATI
05/07/2018
2684/05/1914

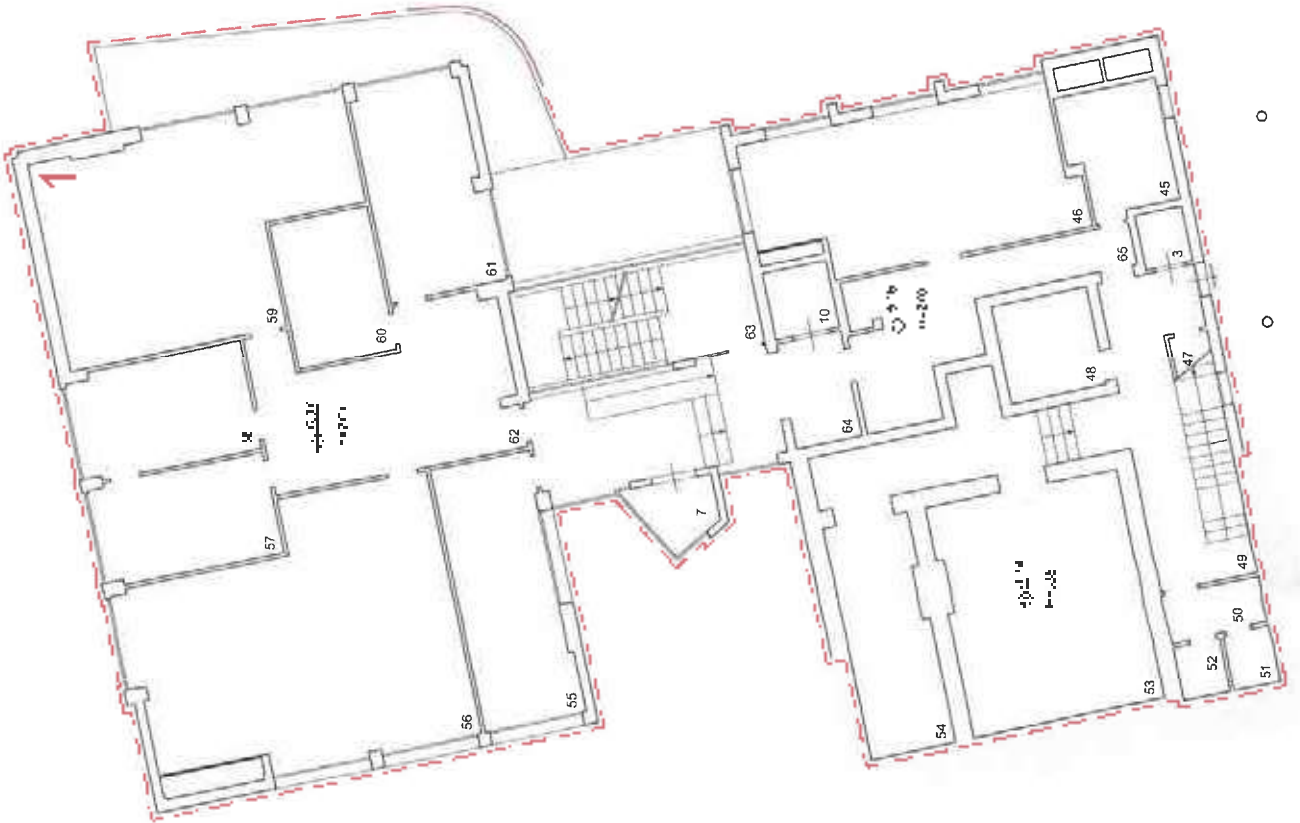


REPUBBLICA ITALIANA
 COMUNE DI CASERTA
 CASERTA FANTORICATI

Foglio	254	num. 118	num. 118	num. 118	num. 118
Particella	254				
Data		Tecnico			
Numero	2318A	Data: 14/11/2018			



FRANZPETRO SCARLA, 07/18



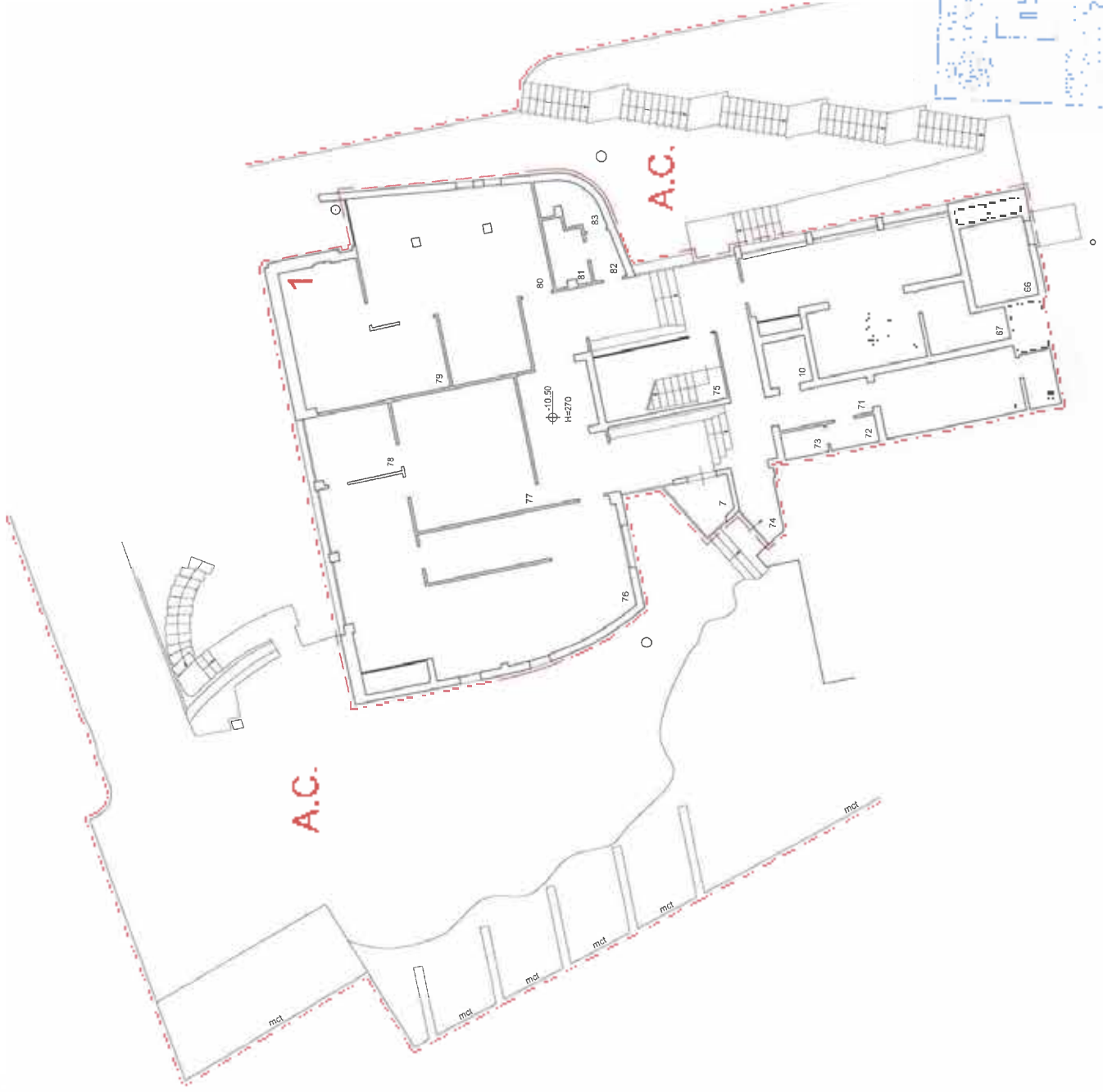
P. II sott. SCARLA
 1/2000



UFFICIA: CADASTRO URBANO
CATASTRO FABBRICATAI

Foglio	43	33
Particella	254	
Data		Tecnico
2318A	14/11/2018	

PLANIMETRIA, SCALA 1:1000



PROGETTO ARCHITETTICO
15.07.2018
2014-2018

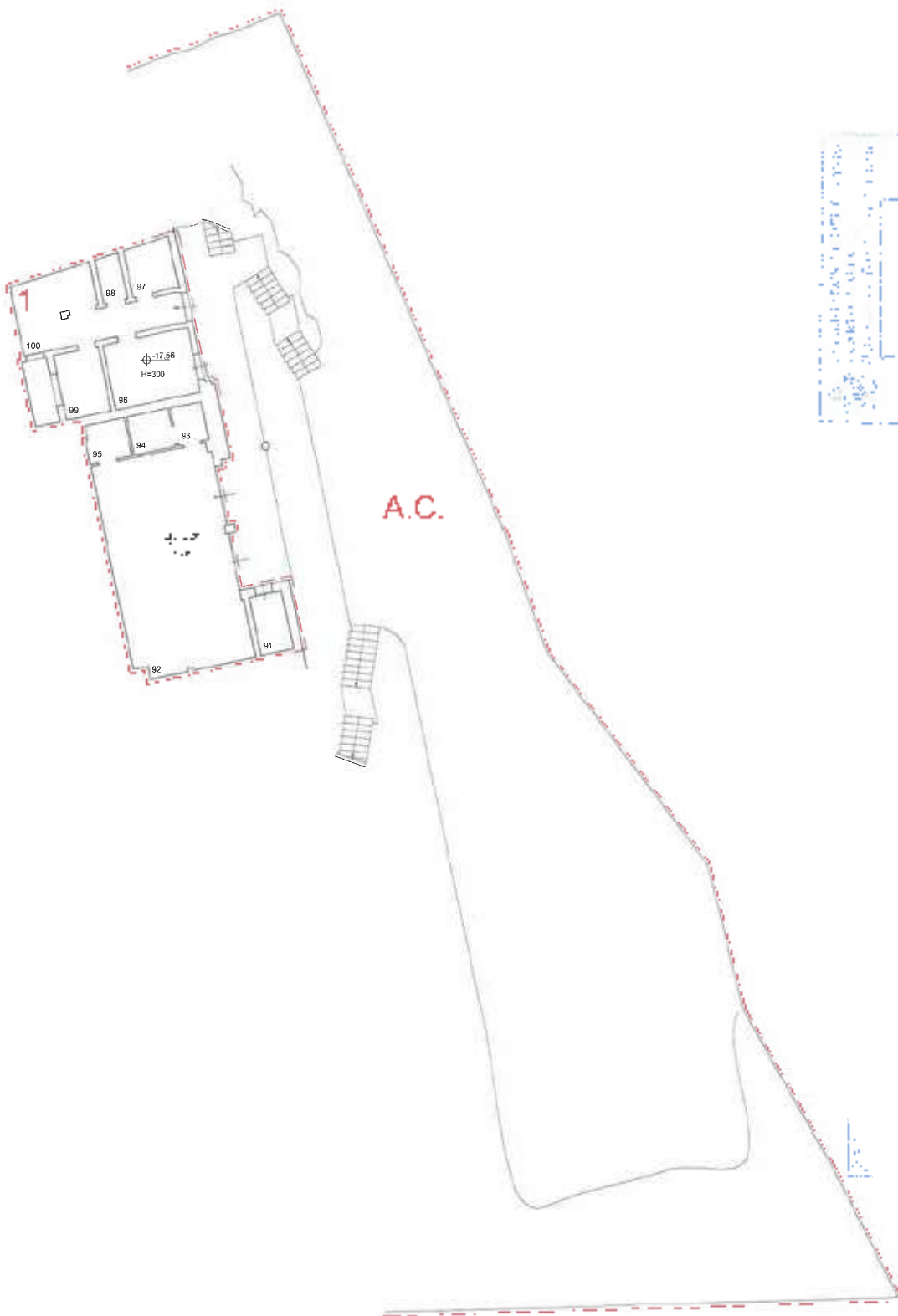
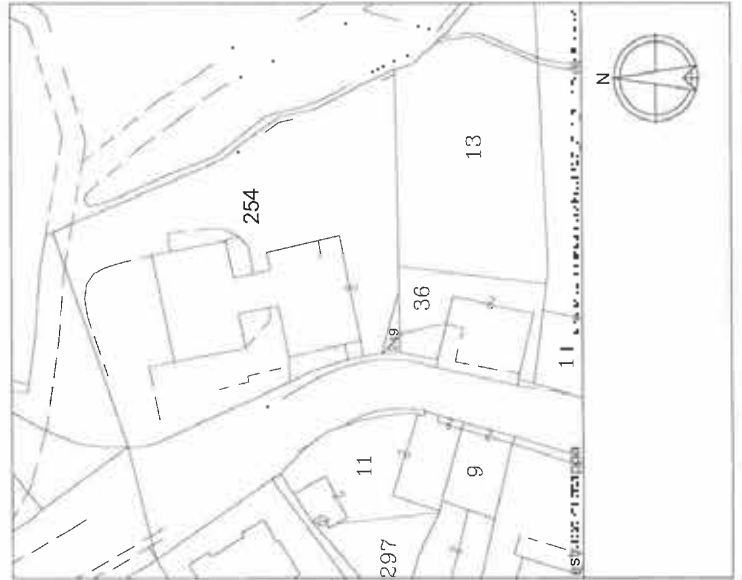
P III s/nh SCALA 1:200



REPUBBLICA ITALIANA
 COMUNE DI TRAPANI
 CANTIERI FABBRICATI

Foglio	29	via	STADIALE A. CRUQUE	31
	24	via		
		via		
		via		
Data		Tecnico		
Scheda	2318A	14/11/2018		

TRAPANI - P. V. SOI - SCALA 1:200



TRAPANI - P. V. SOI - SCALA 1:200
 05-017-1002
 2018/11/14

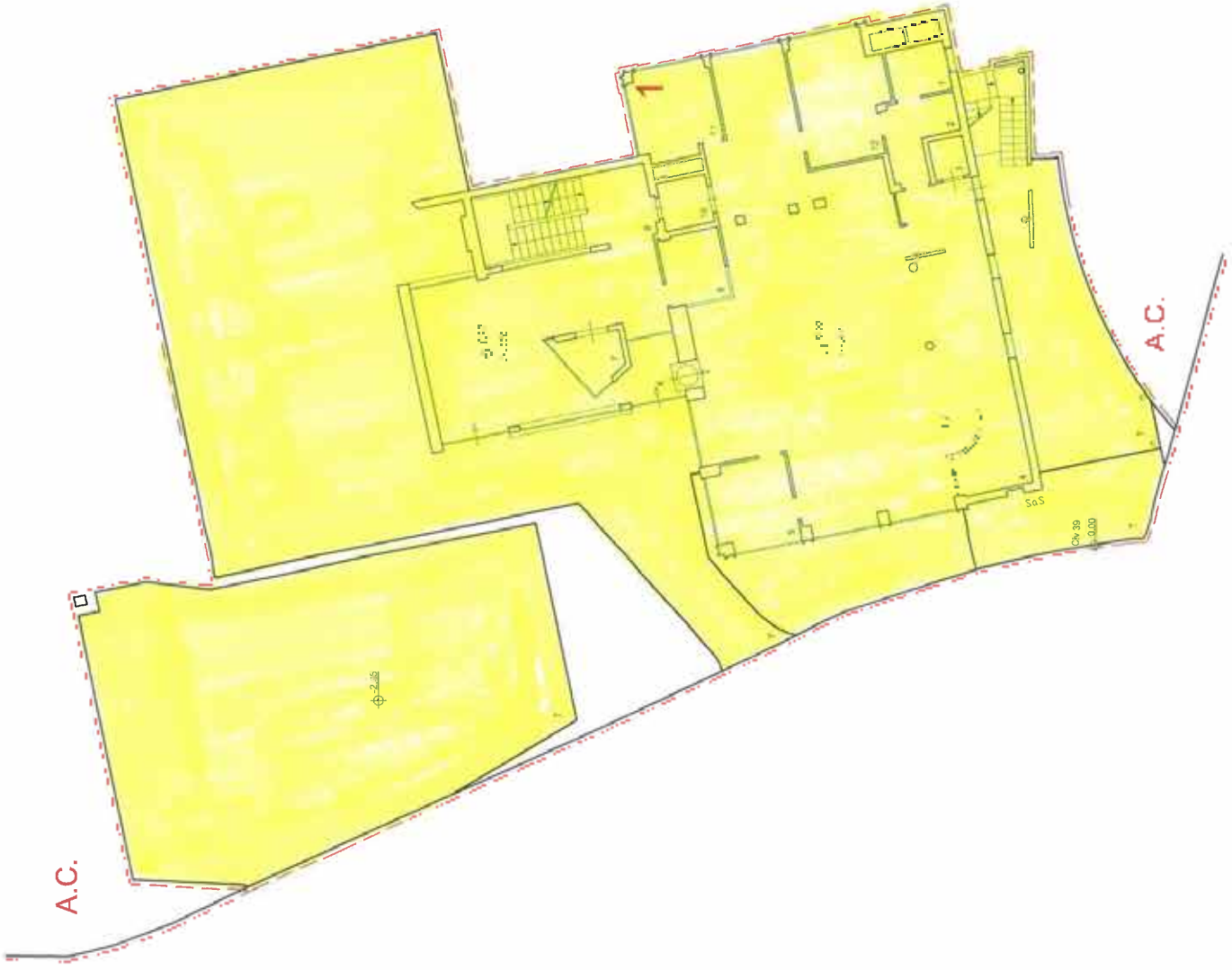
P. V. SOI - SCALA 1:200



REPUBBLICA ITALIANA
CATASTO FABBRICATI

Foglio	254	strada della Croce	nr. 23
Data	254	Tecnico	nr. nr. nr. nr.
2318A	14/11/2018		

INFORMATICA

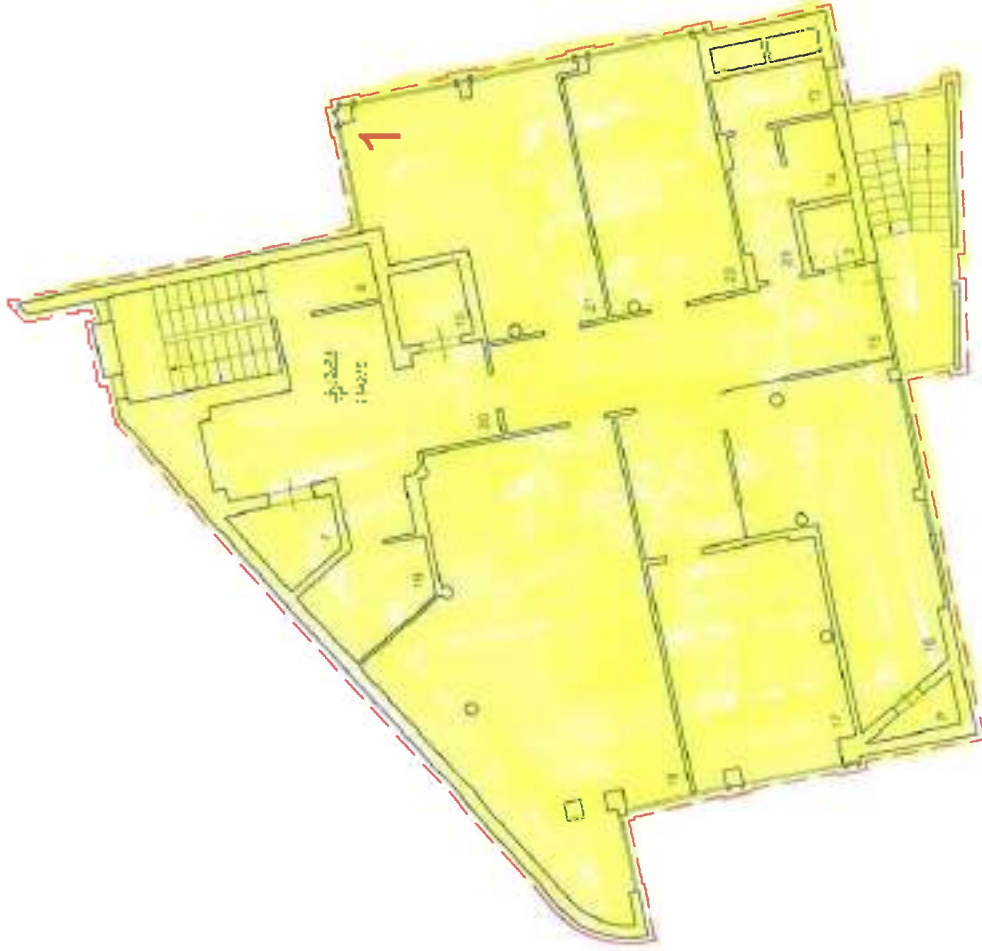


05 OTT 2018
 2689/5/107

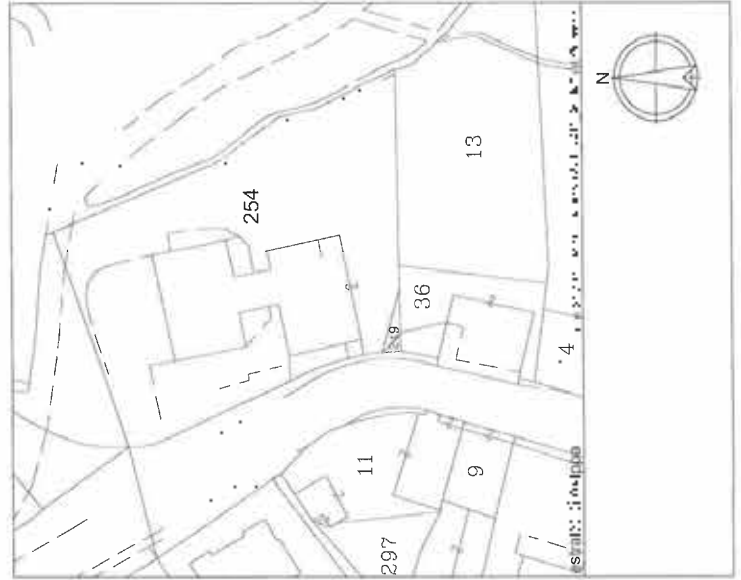


REPUBBLICA ITALIANA
CATASTO FABBRICATI

Foglio	48	Part. 39
Com. N.	204	nut.
		nut.
		nut.
		nut.
Data	Technico	
Indirizzo	2318A	
	14/11/2018	



PLANIPEDIMETRI 1:200



PROF. ING. GIULIO RICCIARDI
 05 011 3022
 2004 S. 10. 12



REPUBBLICA ITALIANA
CATASTO FABBRICATI

Foglio	40	Subdivisione Comune	50
Particella	254		
Data		Tecnico	
Comune	2318A	14/11/2018	

MANIPOLAZIONE SCALA 1:1000



PRODOTTO DA: STUDIO TECNICO
 05/07/2022
 2659/2022

1/1 sott. SCALA 1:200



ES. PIANI CANTIERI SOTT. MAGLIA
CANTIERO FABBRICAT

481	37	note
Particella	21.4	note
Data		Tecnico
PROV. N.	2318A	14/11/2018



P. II sott. SCALA
1:200

PIA. SOTT. MAGLIA SCALA 1:200

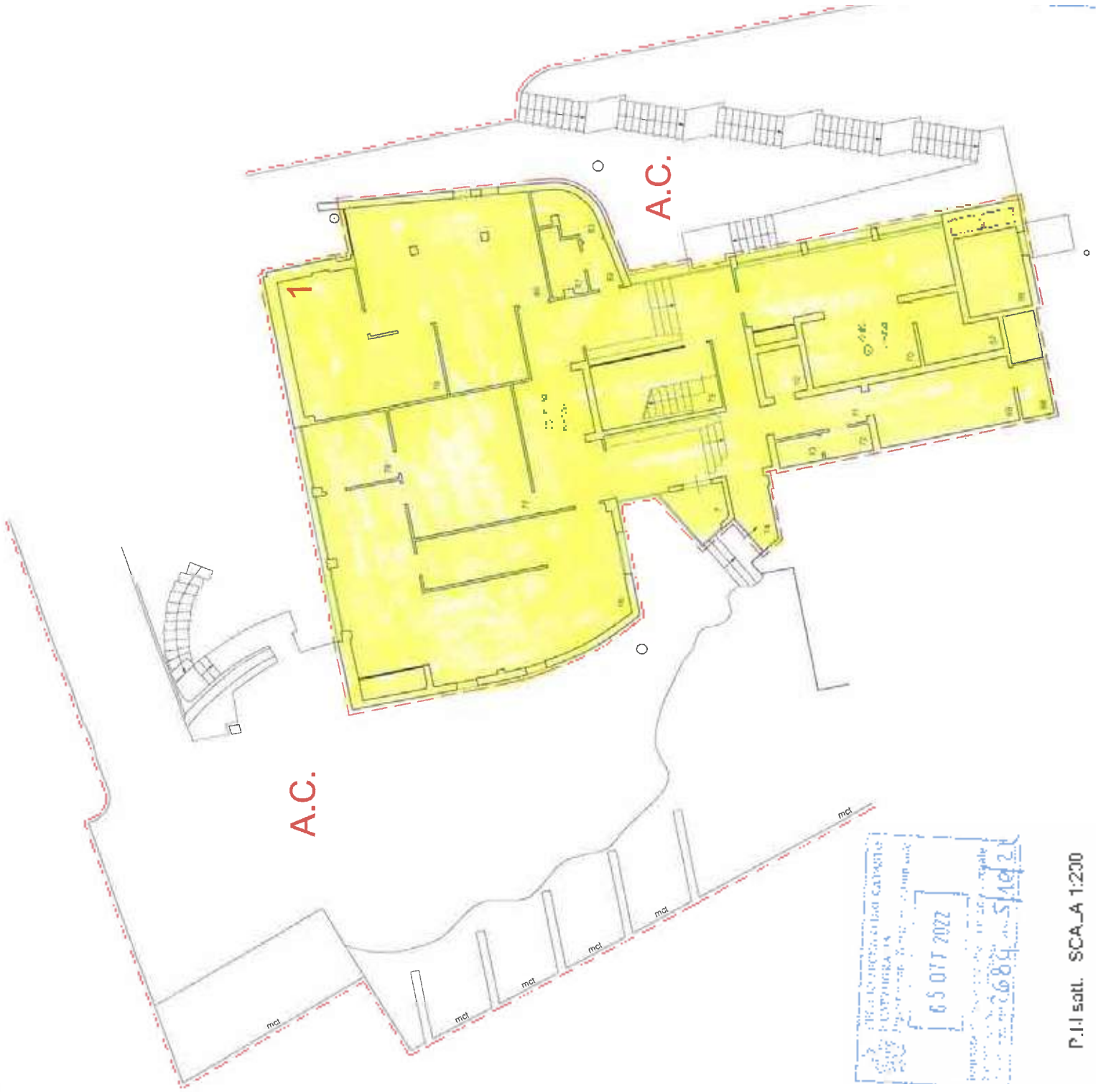




REPUBBLICA ITALIANA
CATASTO FABBRICATI

Foglio	43	Particella	254	Data		2318A	14/11/2018
Indirizzo		Via della Croce		Tecnico		2318A	
n. civ.		n. civ.		n. civ.		n. civ.	

11.000.000.000.000.000



UFFICIO REGIONALE CATASTO
CAMPANIA
65077 2022
65077 2022
65077 2022



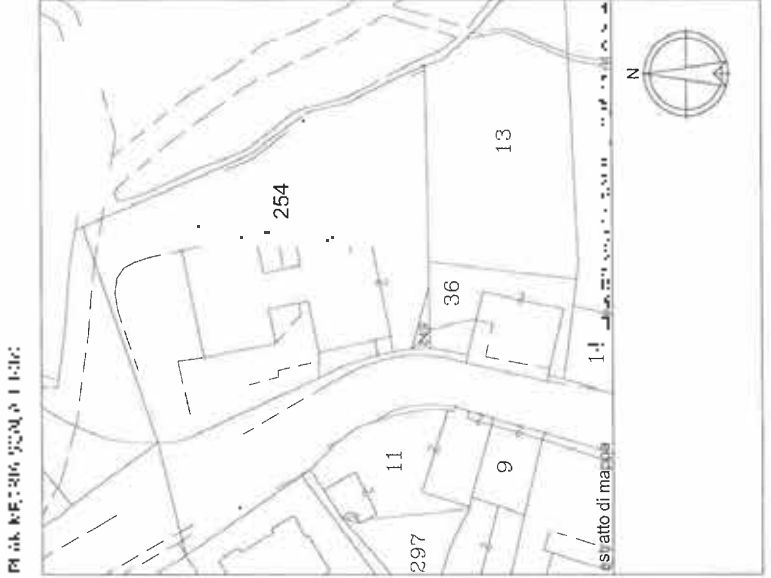
REPUBBLICA ITALIANA
CATASTO FABBRICATI

Foglio	40	Particella	254	Data	
Comune	A.C.				
Indirizzo	via ... 39				
Colore	Tecnico				
Identificativo	2318A				
Data	14/11/2018				



05/01/2022

P.IV soill. SCALA 1:200



Impostazione Filtri

Tp Catasto 20223 Partita PARRICCIA Foglio 49 Particella 254 Subalterno

Fabbricati FAETANO

INVIATA

PULISCI FILTRO

Soggetti intestatari

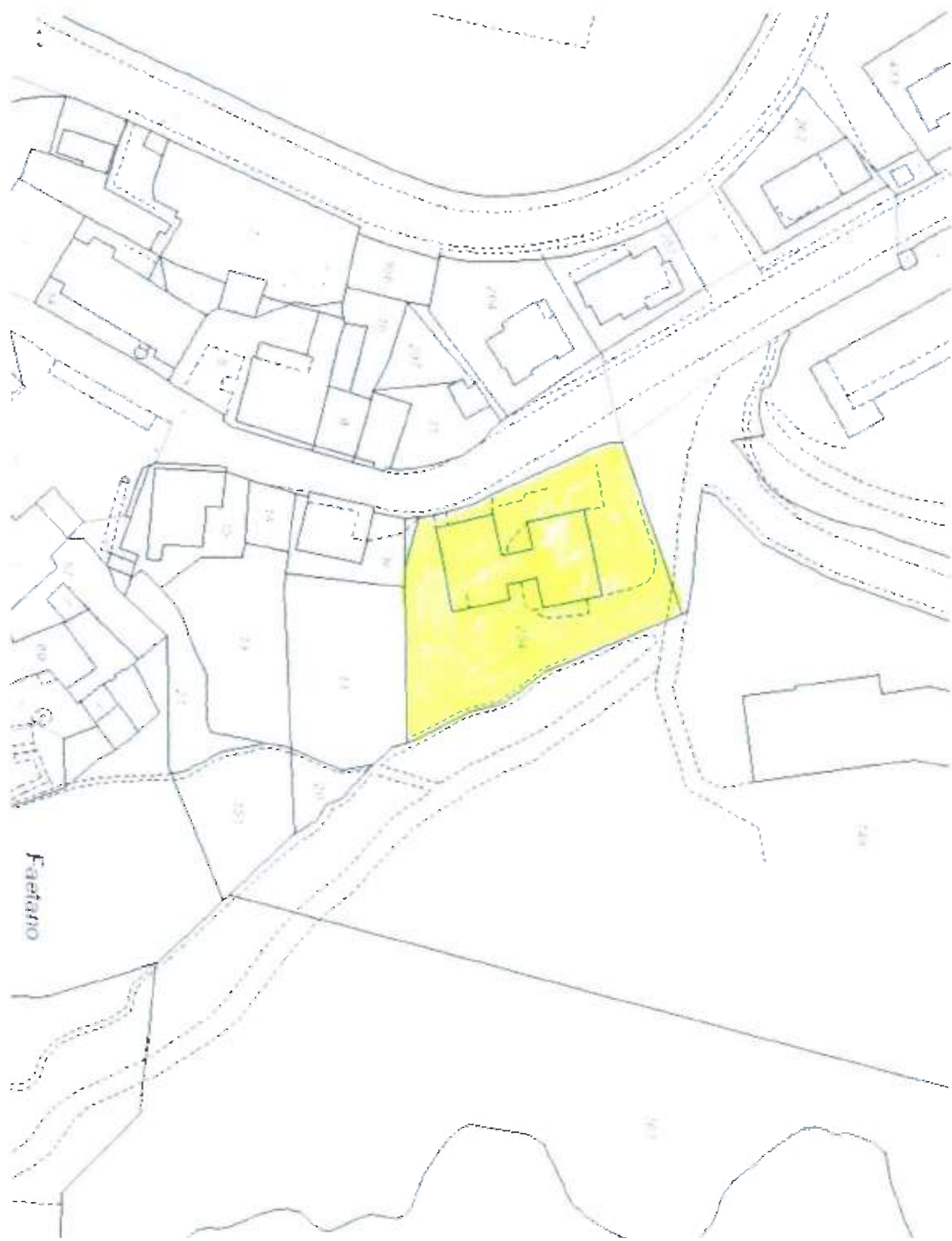
Soggetti		Data nascita	Tipologia	Quota Diritto
BANCA DI SAN MARINO S.P.A.				
			PROPRIETA'	1/1

Elementi trovati: 1 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

Immobili

Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Categoria	Classe	Descrizione	Vu	Mc	Mq	Rendito	Esenzione	AC
49	254	1	STRADA DELLA CROCE	D4	U	FABBR.COMM. ED IND.				2.676,60		
49	254	2	STRADA DELLA CROCE	C4	G	AUTOPRESSE C.I.G			68,00	8,43		

Elementi trovati: 2 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20







ELENCO PRATICHE

(trovato nr. J.J. risultanti)

Repertorio	Data Consegn	Unità Catastali	Oggetto	Intestatari
CE-00104-B	28/02/1972	5-49 P.254	COSTRUZIONE	MILITRONI PIER MARINO
CE-00104-A	15/01/1973	5-49 P.254	COSTRUZIONE	MILITRONI PIER MARINO
CE-21001	02/04/1979	5-49 P.254	COSTRUZIONE	CASSA RURALE IT FALIANO
CON-02275-1	11/06/2002	5-49 P.254	VARIANTE IN CORSO D'OPERA	BANCA DI SAN MARINO
MAN-01136	04/09/2006	5-49 F.254	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAGRO.	BANCA DI SAN MARINO
GU-14922	04/05/2007	5-49 F.254	PIANO PARTICOLAREGGIATO	ECC.MA CAMERA-BANCA DI SAN MARINO
MAN-01319	18/02/2008	5-49 F.254	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAGRO	BANCA DI SAN MARINO
MAN-01439	27/11/2008	5-49 P.254	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAGRO	BANCA DI SAN MARINO
CON-08183	13/07/2011	5-49 P.254	AMPLIAMENTO	S.P.A. BANCA DI SAN MARINO
REI-01023	01/09/2011	5-49 F.254	COSTRUZIONI	S.P.A. BANCA DI SAN MARINO
MAN-04943	22/09/2021	5-49 P.254 S.J.S.2	MANUTENZIONE ORDINARIA	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.







Borgo Maggiore 20-10-2022

Spett.le
BANCA DI SAN MARINO s.p.a.
Strada della Croce, nr. 39
47896 - Faetano (RSM)
C.O.E. SM 00476

STIMA DI BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Geometra Matteo Sartini, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 45, con studio tecnico a Borgo Maggiore in Via Leopoldo del Belgio n. 15/b, redige la presente stima di beni immobili, su espressa richiesta dell'Istituto in indirizzo.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il bene oggetto della presente stima consiste in:

Fabbricato con destinazione agenzia bancaria posto al piano terra, piano primo e piano primo sottostante.

L'immobile è situato in Via Fabrizio da Montebello, nr. 22, Galdicciolo, castello di Acquaviva ed è contraddistinto al Vigente Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino alla partita nr. 20223 – Foglio 16 – Particella 722:

Cat. D4 – Cl. U – Fabbricato commerciale - R.C. 810,00;

La superficie fondiaria della particella 722 è pari a mq. 1.110 circa, comprensivi dell'area su cui sorge il fabbricato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Vigente Piano Regolatore Generale, il bene immobile è individuato in zona R220 - Galdicciolo (Aree di ristrutturazione edilizia ed urbanistica a P.P.).

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL FABBRICATO

L'edificio in oggetto si trova in Via Fabrizio da Montebello, nr. 22 a Galdicciolo ed insiste sulla particella 722 del Foglio 16 del Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino.

L'edificio si affaccia su Via Fabrizio da Montebello.

L'immobile gode di un'ottima esposizione, la facciata principale è orientata ad est.

L'immobile è composto da tre piani e contiene funzioni che vanno dalla sala agenzia, uffici e servizi.

Il fabbricato è così composto:

Al piano terra trovano collocazione la sala dell'agenzia, un ripostiglio, tre disimpegni, due bagni, tre uffici, un vano scala, un ascensore. Esternamente sono presenti un portico ed un agio esterno.

Al piano primo trovano collocazione tre uffici, due ripostigli, due disimpegni, un bagno, un vano scala, un ascensore ed un terrazzo.

Al piano primo sottostante trovano collocazione diversi ripostigli, disimpegni, locali tecnici e vani scala, nonché locali di servizio dell'agenzia.

DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

La determinazione delle superfici commerciali dell'edificio è desunta con misurazioni eseguite sulle planimetrie dell'allibramento catastale (allegato 1).

Per giungere a determinare le superfici commerciali sono state considerate al 100% le superfici a destinazione commerciale, gli spazi accessori verranno abbattuti del 50%, i portici verranno abbattuti del 50%, il terrazzo verrà abbattuto del 70% mentre gli agii esterni verranno abbattuti del 80%.

Superfici Commerciali (F. 16 Part. 722)

PIANO TERRA

Locali commerciali = mq. 297,00 x 100% = mq. 297,00

Portico = mq. 187,00 x 50% = mq. 93,50

Agio esterno = mq. 594,00 x 20% = mq. 118,80

PIANO PRIMO

Locali commerciali = mq. 93,00 x 100.% = mq. 93,00

Locali accessori = mq. 24,00 x 50% = mq. 12,00

Terrazzo = mq. 46,00 x 30% = mq. 13,80

PIANO PRIMO SOTTOSTANTE

Locali accessori = mq. 352,00 x 50% = mq. 176,00

Totale superficie commerciale = mq. 804,10

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

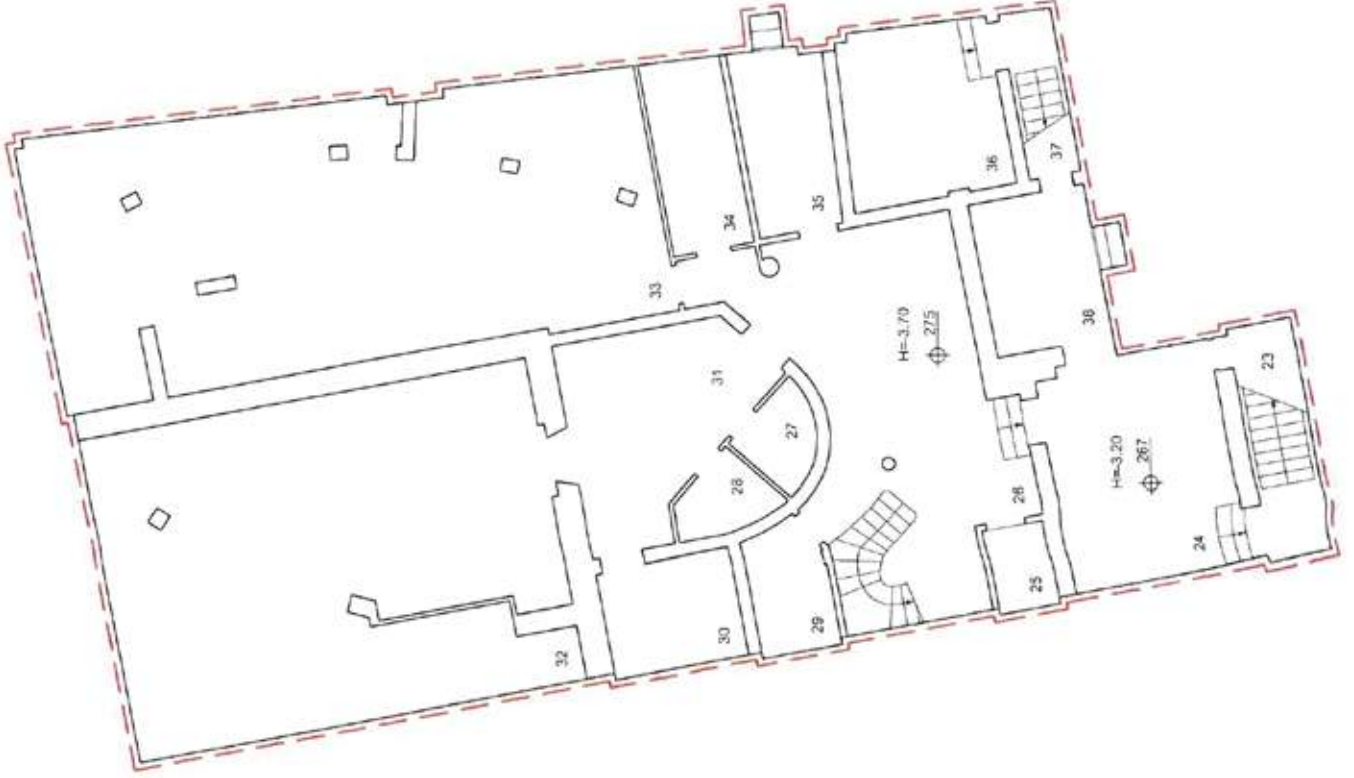
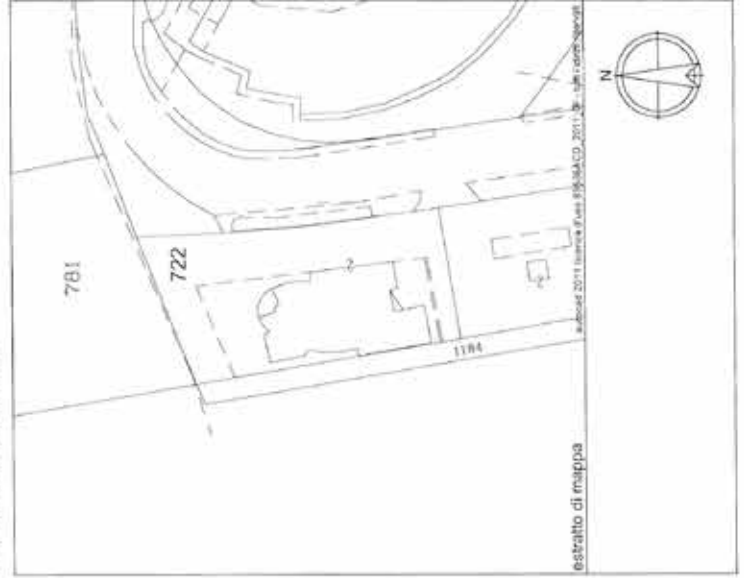
La stima delle unità immobiliari è eseguita assumendo quale riferimento un valore medio di mercato identificato in € 3.800,00 per mq. riferito ad un edificio finito e di nuova costruzione per i subalterni con destinazione commerciale, valevole per aree e zone equiparabili alla località di Gualdicciolo, in virtù dell'ubicazione del fabbricato e della zona in cui è inserito, della vicinanza e posizione rispetto ai servizi primari, delle destinazioni d'uso, dell'accessibilità e raggiungibilità, dell'alto grado delle finiture e dello stato di conservazione, dell'esposizione e della panoramicità.



REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

Foglio	16	Via e località	via Fabrizio da Montebello	n.°	22
Particella	722			n.°	
				n.°	
				n.°	
Data	30-07-2012	Tecnico	Ing. Maurizio Grassi		
Scadenza N.	2321A		ACCERTAMENTO LUC		08/06/2015

PLANIMETRIA SCALA 1:1000



UFFICIO TECNICO DI FABRILCATASTO
ESATTORE CIVILE
Dipartimento Provinciale di San Marino

05 OTT 2012

Imposta di bollo applicata in base al valore catastale
di 2.684 € al 5/10/12

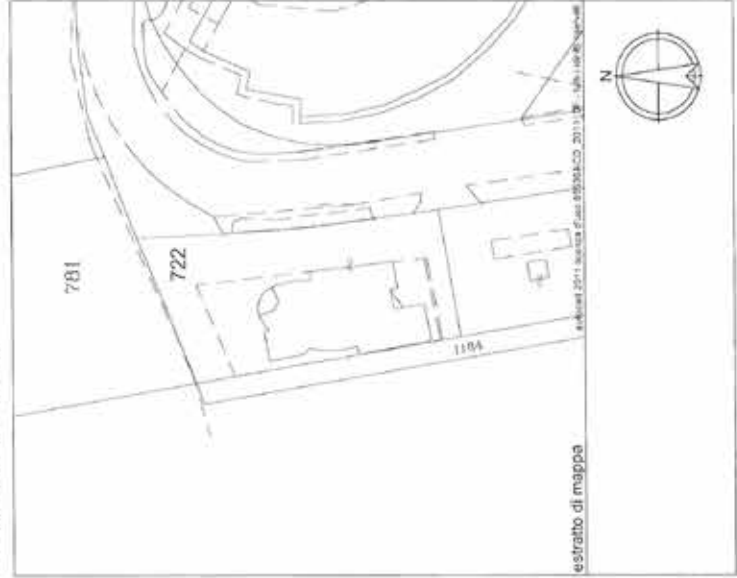
P.I sottostante SCALA 1:200



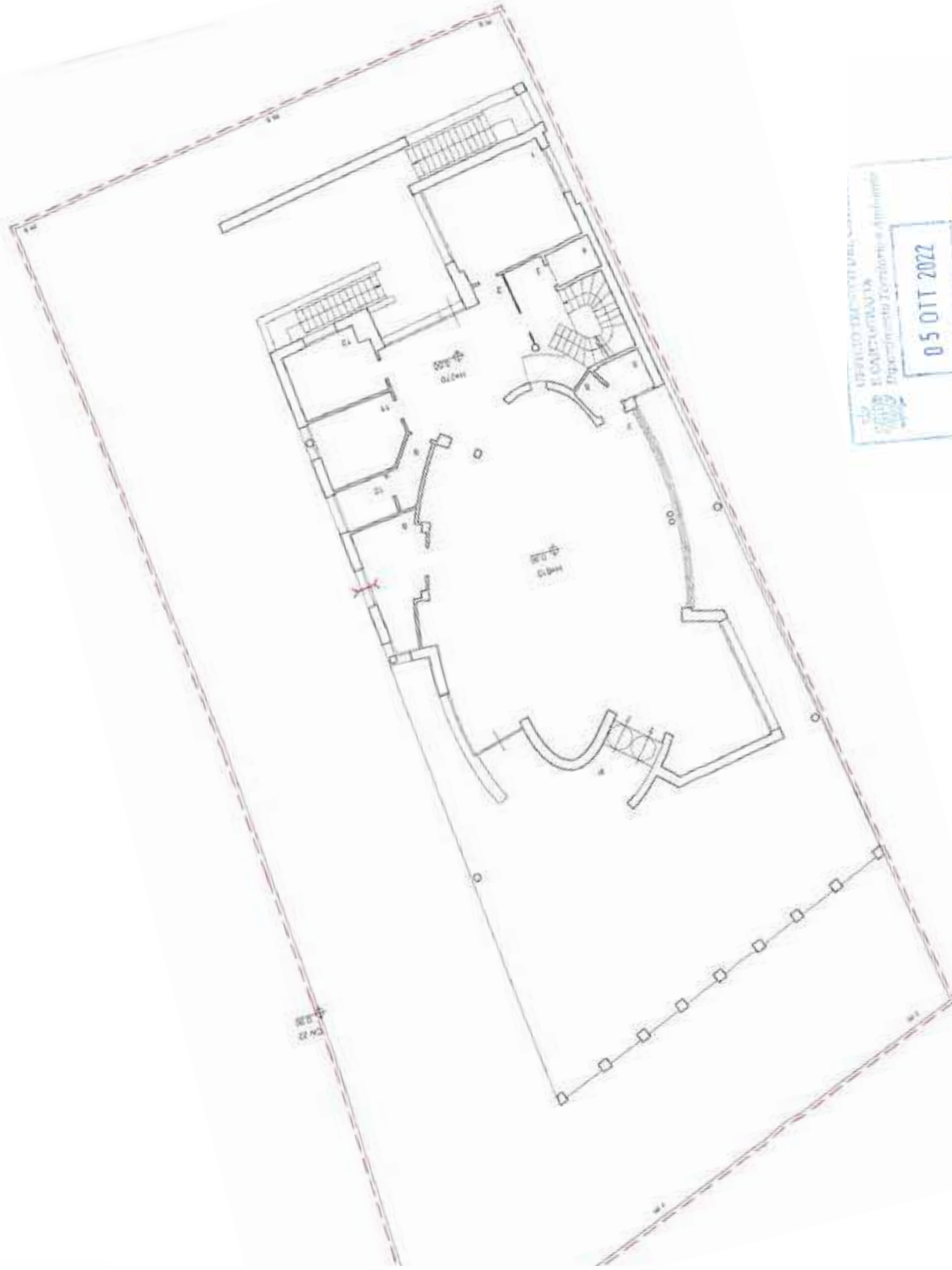
REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

Figlio 16	Via o località via Fabrizio da Montebello via via via	cat. 22 R/1 R/1 R/1
Particella 722	Tecnico Ing. Maurizio Grassi	
Data 30-07-2012	Scheda N. 2321A	08/06/2015
		ACCERTAMENTO UTC

PLANIMETRIA SCALA 1:1000



estratto di mappa



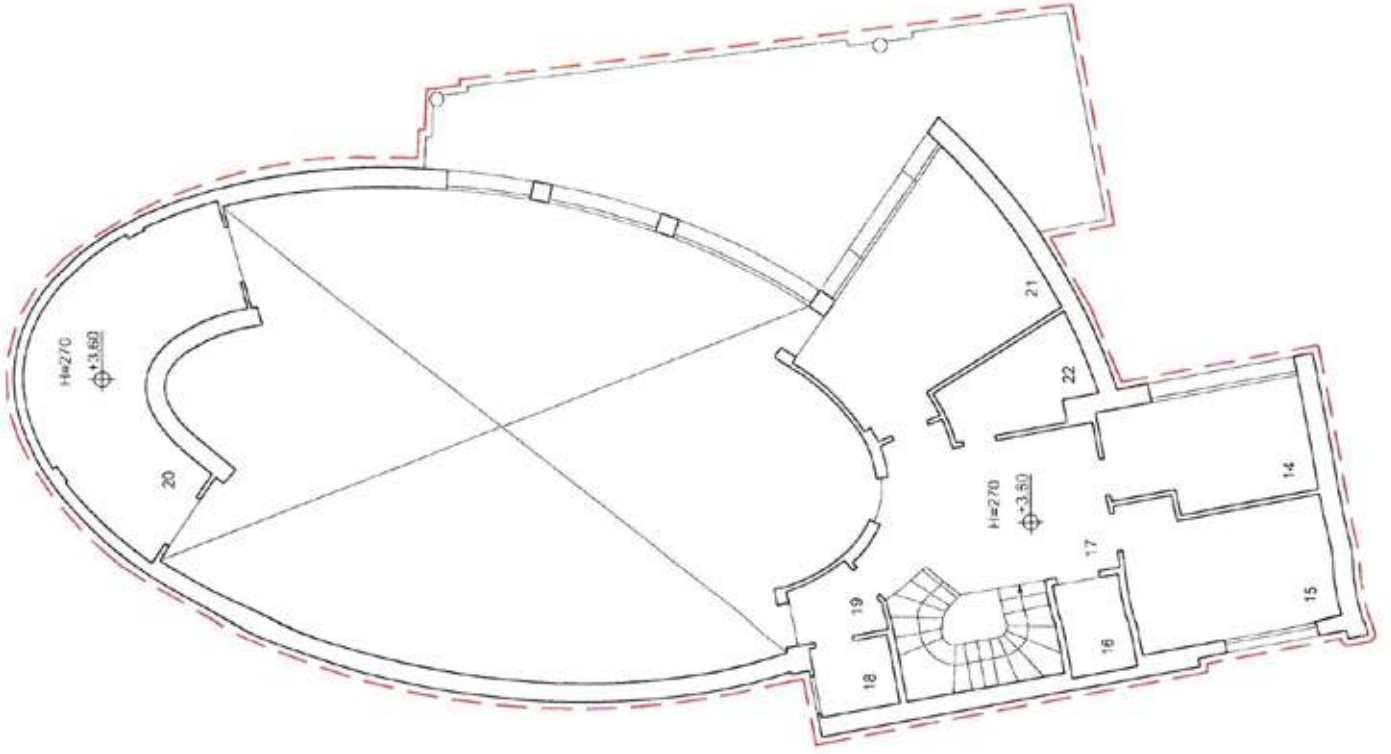
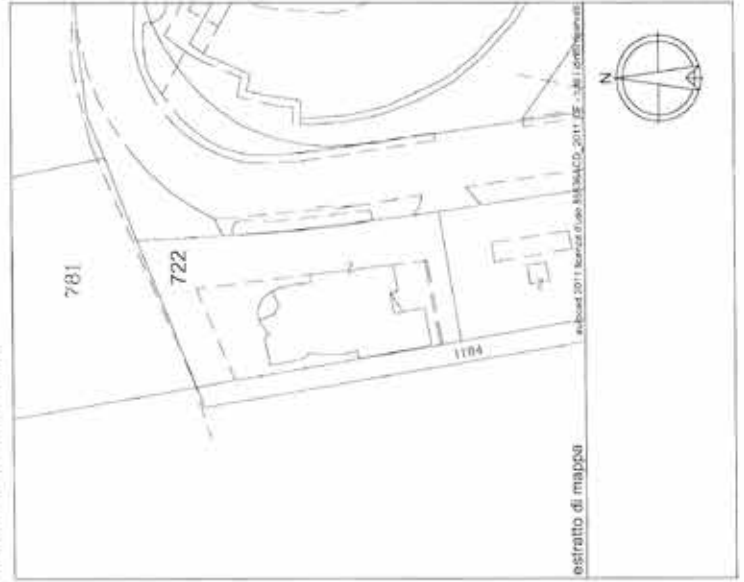
P.T. SCALA 1:200



REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

Foglio 16	Via o locata via Fabrizio da Montebello via via via	sub. 22 sub. sub. sub.
Particella 722		
Data 30-07-2012	Tecnico Ing. Maurizio Grassi	
Scadenza 2321A	ACCERTAMENTO IIRC 08/06/2015	

PLANIMETRIA SCALA 1:1000



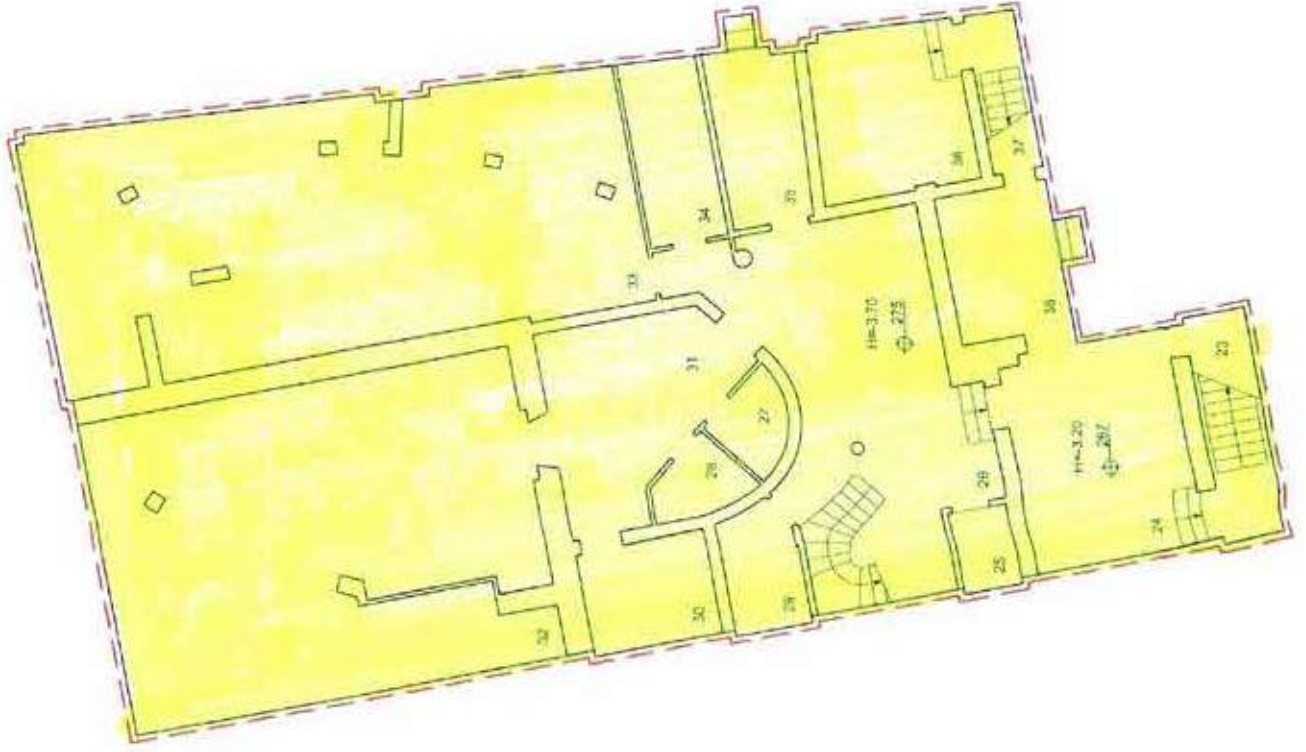
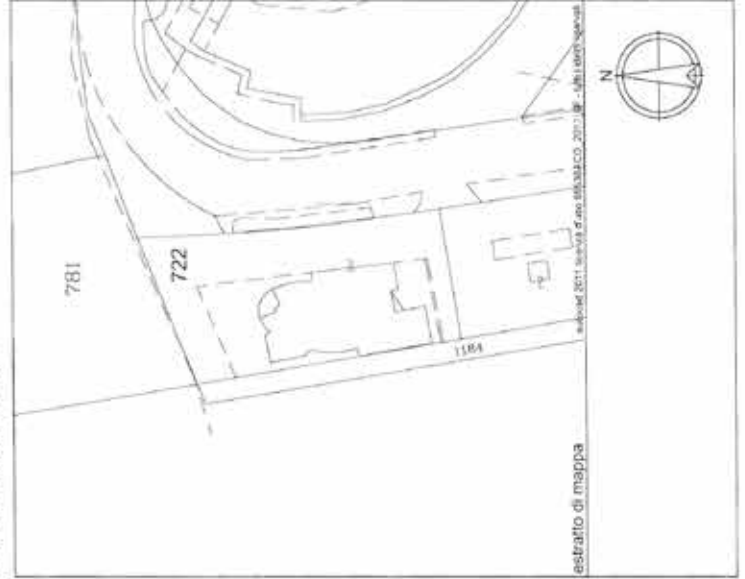
P.I. SCALA 1:200



REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

Foglio 16		Via o località via Fabrizio da Montebello		n. ut. 22	
Particella 722		via		n. ut.	
via		via		n. ut.	
via		via		n. ut.	
Data 30-07-2012		Tecnico Ing. Maurizio Grassi			
Schema N. 2321A		ACCERTAMENTO/UTC 08/06/2015			

PLANIMETRIA SCALA 1:1000



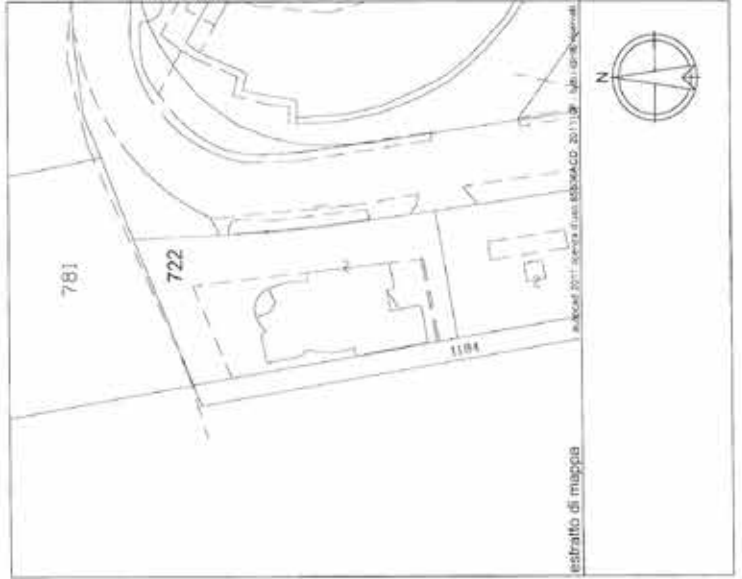
REPUBBLICA DI SAN MARINO
MINISTERO DELL'AMBIENTE
E DELL'ENERGIA
DIREZIONE REGIONALE DEL TERRITORIO
E DELL'AMBIENTE
05 OTT 2022
2024 5/10/22



REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

Foglio 16	Via o località via Fabrizio da Montebello	n./l. n./l. n./l. n./l.
Parcella 722	Tecnico Ing. Maurizio Grassi	
Data 30-07-2012	ACCERTAMENTO UTC 08/06/2015	
Scelta N. 2321A		

PLANIMETRIA SCALA 1:1000



REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATTOLICA
Dipartimento Catastro e Mappato

05 OTT 2022

Imposta di bollo cartacea per atti di natura catastale
n. di protocollo **2684** S/10/22

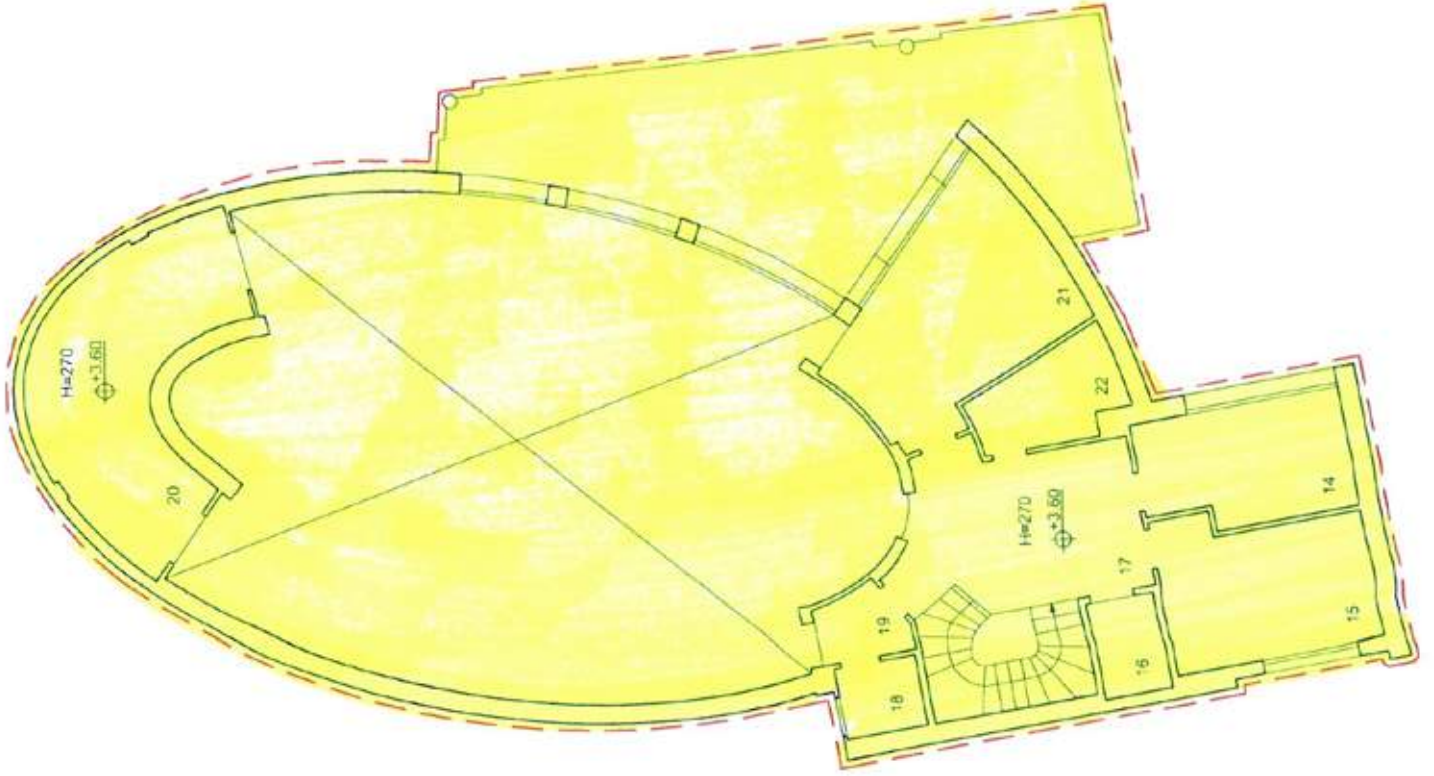
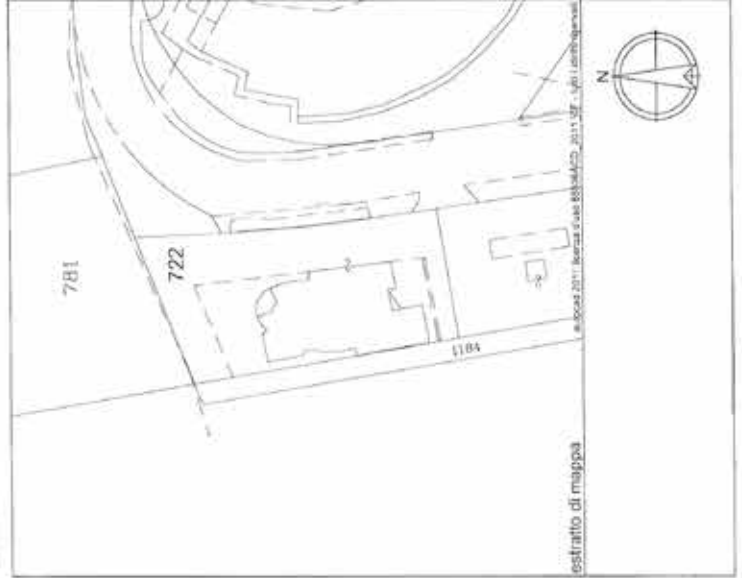
P.T. SCALA 1:200



REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

Foglio 16	Via o località via Fabrizio da Montebello	n. n° 22
Particella 722	Via Via Via	n. n° n. n° n. n°
Ditta 30-07-2012	Tecnico Ing. Maurizio Grassi	
Scheda N. 2321A	ACCERTAMENTO UTC 08/06/2015	

PLANIMETRIA SCALA 1:1000



UFFICIO TECNICO ING. CAVATTO
E. CAVATTO & P.A. S.p.A.
Esperto in: Perizie e Ampliamenti

05 OTT 2022

Imposta di bollo assolta in modo anticipato
a debita cauzione n° **2684** del **5/10/22**
Prodotto n°

P.I. SCALA 1:200

Impostazione Filtro

PULISCI FILTRO

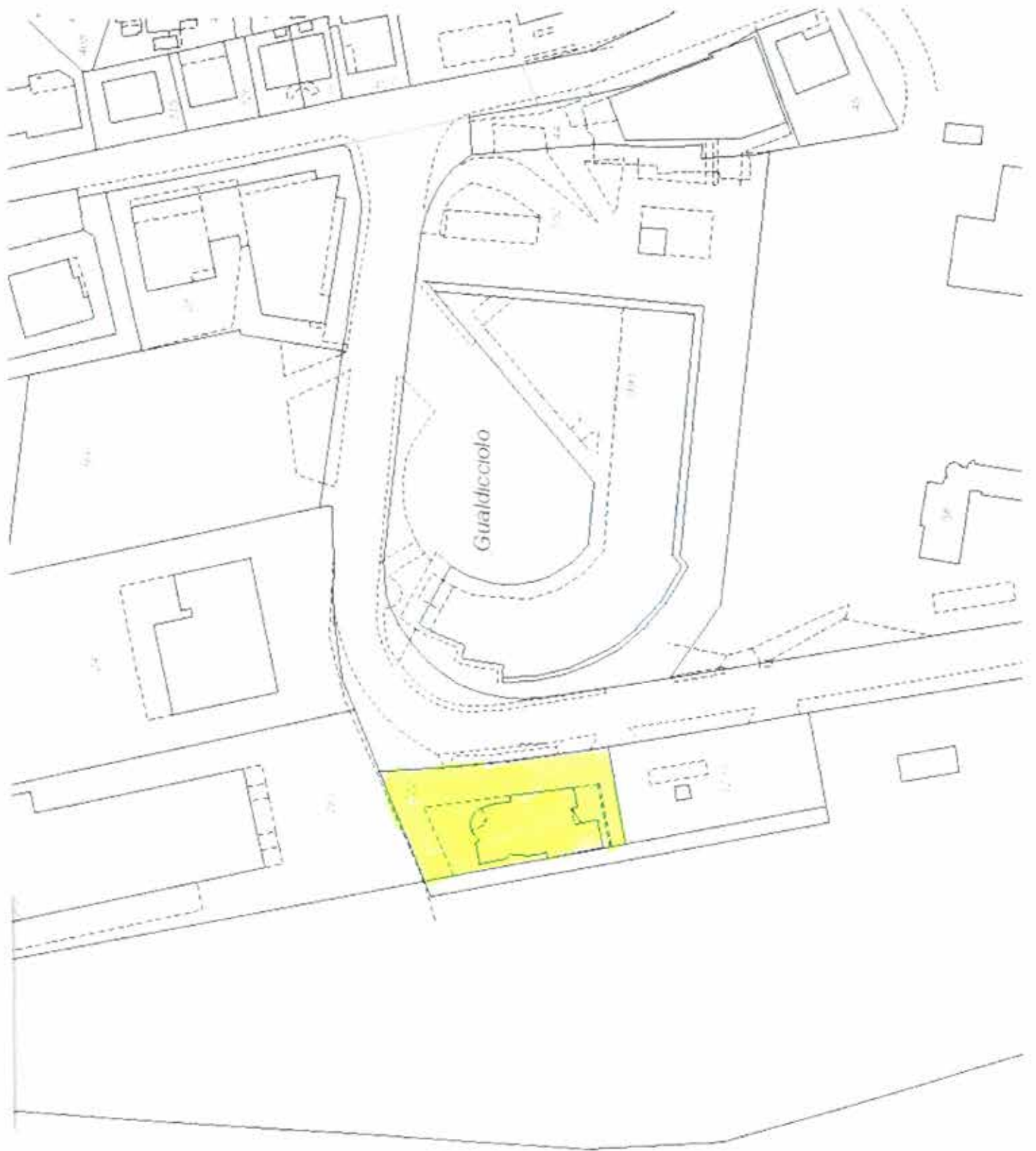
TP Catasto N. Partita Parrocchia Foglio Particella Subalterno
Fabbricati 2023 ACQUAVIVA 16 722

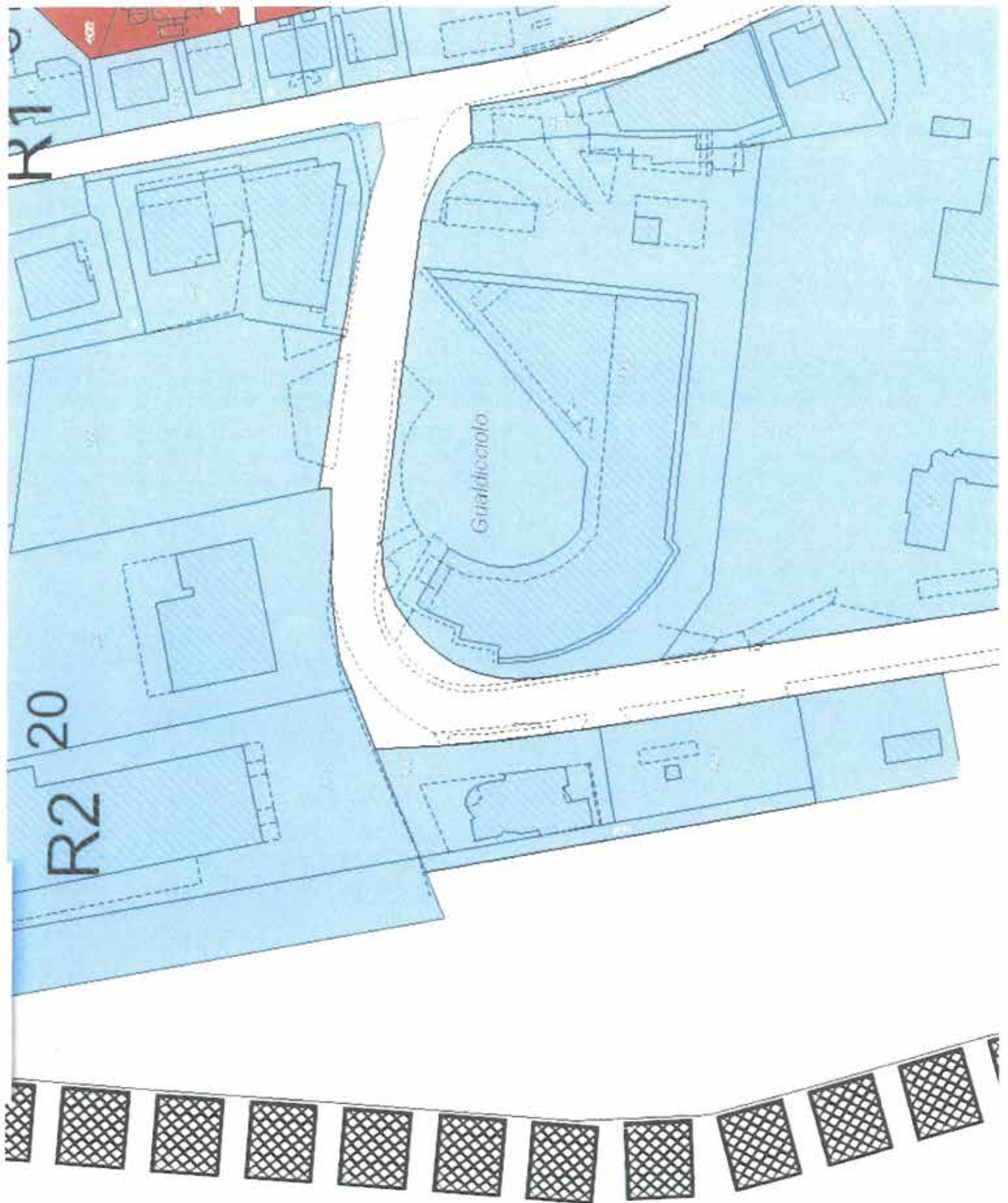
Soggetti intestatari		Soggetto		Data nascita	Tipo Diritto	Quota Diritto	
		BANCA DI SAN MARINO S.P.A.			PROPRIETA'	1/1	

Immobili		Indirizzo		Classe	Descrizione	Vu	Mc	Mq	Rendita	Esenzione	AC	
16	722	VIA FABRIZIO DA MONTEBELLO		U	FABBR.COMM. ED IND.	D4					810,00	

Elementi trovati: 1 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

Elementi trovati: 1 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20





SEGRETERIA DI STATO PER IL TERRITORIO E
L'AMBIENTE, L'AGRICOLTURA E I RAPPORTI CON L'A.A.S.P.

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA
ZONA RI.31 - R2.20 DI GUALDICCIOLO

INCARICO DELIBERA CONGRESSO DI STATO
N.57 PRATICA N°4228 E DELIBERA N.42 PRATICA N°4490

COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI
CPT 69
3/08/2011

COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI
SI PRODE ATTO
IN SENSO DELLA LEGGE 7 OTTOBRE 2001 N. 41
3/8/2011

P. P. : R2.20 - RI.31
(GUALDICCIOLO)

ZONA URBANISTICA : AREE DI RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA ED URBANISTICA A P.P.

TAVOLA : PLANIMETRICA

SCALA 1:1000

PROGETTISTI: DOTT. ARCH. FABRIZIO BATTISTINI GEOM. RICCO GABRIELE

Via G. Guasconi, 85 - San Marino - 47990 Repubblica di San Marino
Tel. Fax 0549 992964 - Cell. 331 5400152



Via R. Fontanelle, 160 - Gualdicciole - 47992 Repubblica di San Marino
Tel. Fax 0549 999012 - Cell. 331 5704181



LEGENDA APPROVATA

	CONFINE ZONA R2.20
	CONFINE ZONA R1.31
	PARCHeggi PRIVATI
	RIQUALIFICAZIONE INGRESSO CONFINE DI STATO
	VIABILITA' CARRABILE DI PROGETTO
	VIABILITA' PEDONALE
	LIMITE MAX. DI EDIFICABILITA'
	IMPIANTI TECNOLOGICI A.A.S.P. (Volume interrato - Locale Tecnico Hmax 3mt. Via F. De Monteverde)
	EDIFICIO ESISTENTE
	MASSIMA SAGOMA DI INGOMBRO
	VERDE ESISTENTE
	VERDE ATTREZZATO A GIARDIN PUBBLIC
	ZONE PER SERVIZI A P.P.
	ALBERATURA ESISTENTI
	ACCESSI
	AREA DI RISPETTO FLUVIALE
	ACCESSI ESISTENTI
	DEMOLIZIONE RIMANDATA ALLA PROGETTAZIONE ESECUATIVA DELLA VIABILITA'
	NUOVA VIABILITA' RIMANDATA A PROGETTO ESECUTIVO CON NUOVI SCREENING E MITIGAZIONE AMBIENTALE

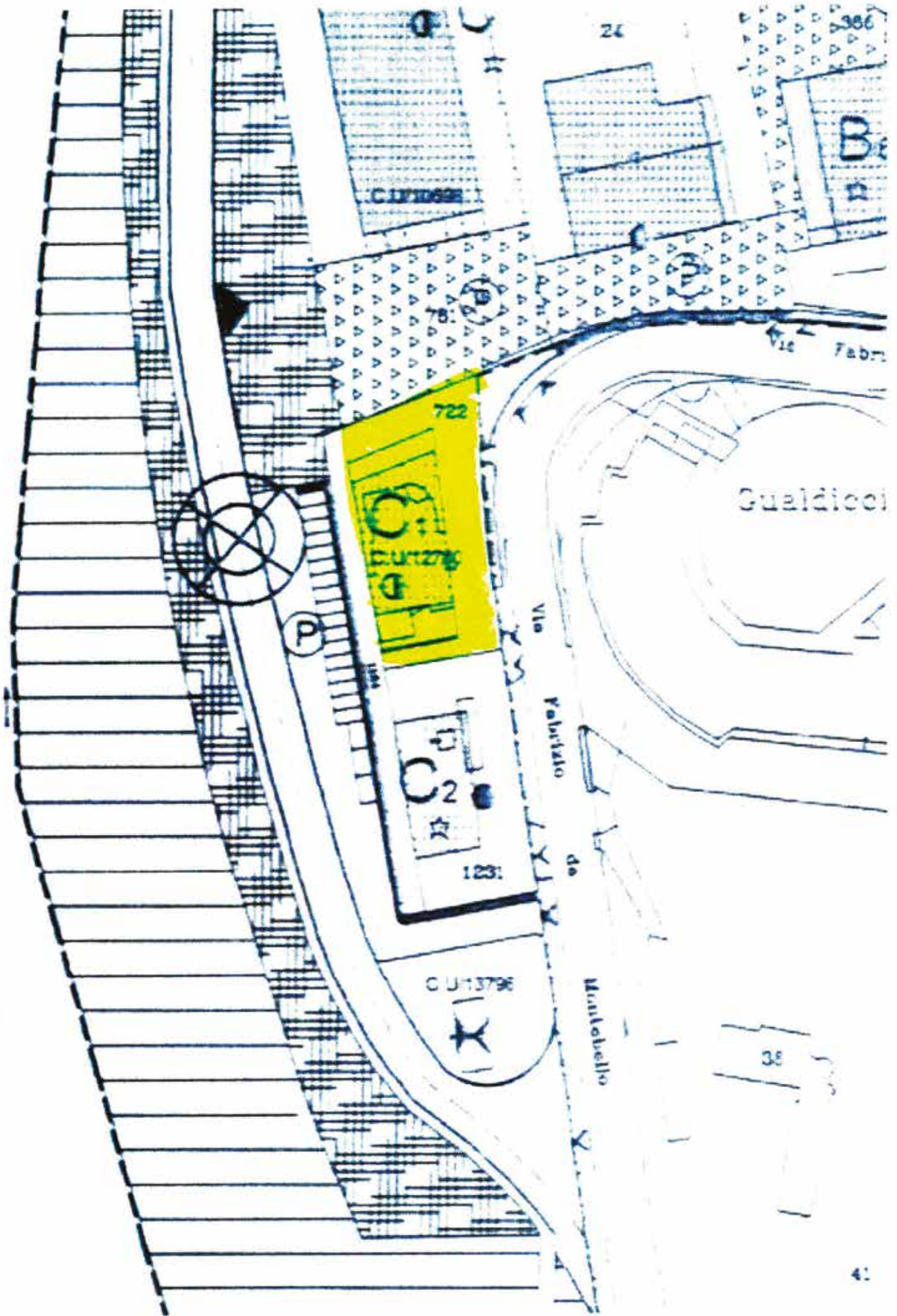
PRESCRIZIONI PARTICOLARI RD 20

INTERGRATI AMMESSI PREVIO FARELLI FAVOREVOLI DEL C.T.U. SULLI STUDI IDROGEOLOGICI E GEOTECNICI PRIMA DELLA APPROVAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

COMPARTI	CLASSE	DISTANZA CONTIN.	DISTANZA STRADA	U. MANUFATTI	PRESCRIZIONI	PRESCRIZIONI	
A ₁		Vedi C.U.12004				Consente anche un livello aperto, mantenuto ordinario e straordinario	
A ₂	5	Soggetta ingombri	10,00 da via R. Fontanelle Soggetta ingombri	12,50	F - C	Contingenza per la realizzazione di opere e opere Fatti di R. Soggetta alla via degli Auri	Consente anche un livello aperto, mantenuto e ordinario, mantenimento ordinario e straordinario
A ₃		Vedi C.U.13864				Consente anche un livello aperto, mantenuto ordinario e straordinario	
B ₁	5	Soggetta ingombri	10,00 da via R. Fontanelle Soggetta ingombri	12,50	A - C - D	Contingenza per la realizzazione di opere strutturali e manufatti	Consente anche un livello aperto, mantenuto e ordinario, mantenimento ordinario e straordinario, mantenimento area parcheggio
B ₂	5	Soggetta ingombri come C.U.13646	10,00 da via R. Fontanelle Soggetta ingombri	12,50	A - C	Contingenza per la realizzazione di opere strutturali e manufatti Mantenimento ordinario C.T.	Consente anche un livello aperto, mantenuto e ordinario, mantenimento ordinario e straordinario
B ₃	5	Soggetta ingombri	10,00 da via R. Fontanelle Soggetta ingombri	12,50	A - C	Contingenza per la realizzazione di opere strutturali e manufatti	Consente anche un livello aperto, mantenuto e ordinario, mantenimento ordinario e straordinario
B ₄		Vedi C.U.13692				Consente anche un livello aperto, mantenuto ordinario e straordinario	
B ₅	5	Soggetta ingombri	10,00 da via R. Fontanelle Soggetta ingombri	12,50		Contingenza per la realizzazione di opere strutturali	Consente anche un livello aperto, mantenuto e ordinario, mantenimento ordinario e straordinario, mantenimento area parcheggio
B ₆	5	Soggetta ingombri	10,00 da via R. Fontanelle Soggetta ingombri	12,50	A - C - D	Contingenza per la realizzazione di opere strutturali	Consente anche un livello aperto, mantenuto e ordinario, mantenimento ordinario e straordinario, mantenimento area parcheggio
C ₁	5	Soggetta ingombri	10,00 da via R. Fontanelle Soggetta ingombri	12,50	A B - C - D C - E	Contingenza per la realizzazione di opere strutturali e manufatti Interventi con strutture preesistenti	Consente anche un livello aperto, mantenuto e ordinario, mantenimento ordinario e straordinario, mantenimento area parcheggio
C ₂	5	Soggetta ingombri	10,00 da via R. Fontanelle Soggetta ingombri	12,50	A - C - D	Contingenza per la realizzazione di opere strutturali Interventi con strutture preesistenti	Consente anche un livello aperto, mantenuto e ordinario, mantenimento ordinario e straordinario
C ₃	5	Soggetta ingombri	10,00 da via R. Fontanelle Soggetta ingombri	12,50	A - C - D	Contingenza per la realizzazione di opere strutturali Interventi con strutture preesistenti	Consente anche un livello aperto, mantenuto e ordinario, mantenimento ordinario e straordinario

torrente

Torrente





ELENCO PRATICHE

(trovati nr. 12 risultati)

Repertorio	Data Consegna	Unità Catastali	Oggetto	Intestatari
CE-10302	30/10/1963	F.16 P.722	AMPLIAMENTO	ROSSI MARINO
CE-00997	13/12/1966	F.16 P.722	COSTRUZIONE	ROSSI ENRICO E GIUSEPPE DI PIETRO
CE-40019	08/01/1968	F.16 P.722	COSTRUZIONE	ROSSI ENRICO E GIUSEPPE DI PIETRO
CU-12780	01/12/1999	F.16 P.722	RICHIESTE PRIVATI	BANCA DI SAN MARINO
CON-02933	18/02/2000	F.16 P.722	COSTRUZIONE	BANCA DI SAN MARINO
IVE-2001083	13/07/2001	F.16 P.722	verifica cantiere	BANCA DI SAN MARINO
IVE-2002002	08/01/2002	F.16 P.722	verifica cantiere	BANCA DI SAN MARINO
CON-02933-1	15/01/2002	F.16 P.722	VARIANTE IN CORSO D'OPERA	BANCA DI SAN MARINO
AUT-01346	06/05/2020	F.16 P.722	ACCORPAMENTO/SOOPPIAMENTO	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
AI-02448-1	11/05/2020	F.16 P.722	AI-Pratica antincendio (Decreto 122/85)	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
MAN-04436	09/06/2020	F.16 P.722	MANUTENZIONE ORDINARIA	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
ABI-03629	08/03/2022	F.16 P.722	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.







Borgo Maggiore 20-10-2022

Spett.le
BANCA DI SAN MARINO s.p.a.
Strada della Croce, nr. 39
47896 - Faetano (RSM)
C.O.E. SM 00476

STIMA DI BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Geometra Matteo Sartini, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 45, con studio tecnico a Borgo Maggiore in Via Leopoldo del Belgio n. 15/b, redige la presente stima di beni immobili, su espressa richiesta dell'Istituto in indirizzo.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il bene oggetto della presente stima consiste in:

Fabbricato con destinazione agenzia bancaria posto al piano terra e piano primo.

L'immobile è situato in Via del Serrone, nr. 67/b, San Marino ed è contraddistinto al Vigente Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino alla partita nr. 14527 – Foglio 45 – Particelle 438-539:

Part. 438 - Cat. PE – Cl. U – Particella Edilizia;

Part. 539 – Cat. PE – Cl.. U. – Particella Edilizia;

La superficie fondiaria della particella 438 è pari a mq. 144 circa e corrisponde alla sagoma dell'edificio, mentre la particella 539 è pari a mq. 306 circa e corrisponde dell'agio esterno.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Vigente Piano Regolatore Generale, il bene immobile è individuato in zona R227 (P.P. R227 Murata Centro).

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL FABBRICATO

L'edificio in oggetto si trova in Via del Serrone, nr. 67/b a San Marino (Murata) ed insiste sulle particelle 438-539 del Foglio 45 del Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino.

L'edificio si affaccia su Via del Serrone, gode di un'ottima esposizione e la facciata principale è orientata ad ovest.

L'immobile è composto da due piani: al piano terra è presente la sede dell'Agenzia di Murata di Banca di San Marino, al piano primo Banca di San Marino possiede un terrazzo (postazione bandiera), il restante piano primo è di proprietà di Eccellentissima Camera e non è oggetto di questa perizia.

47893 Borgo Maggiore (R.S.M.) - Via Leopoldo del Belgio n°15/b – Tel-Fax.0549/907295 –
Cod.Op.Ec.SM19404- e-mail:smatteo@omniway.sm

Al piano terra trovano collocazione il salone bancario, due uffici, un antibagno, un bagno, due archivi e due ripostigli.

Al piano primo trova collocazione un balcone per accesso porta bandiera.

DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

La determinazione delle superfici commerciali dell'edificio è desunta con misurazioni eseguite sulle planimetrie della Sanatoria Straordinaria CSS 869 approvata il 19/08/2021 (allegato 1).

Per giungere a determinare le superfici commerciali sono state considerate al 100% le superfici a destinazione commerciale, i portici verranno abbattuti del 30% mentre i balconi verranno abbattuti del 50%.

Superfici Commerciali (F. 45 Part. 438-539)

PIANO TERRA

Locali commerciali = mq. 233,00 x 100% = mq. 233,00

Portico = mq. 24,00 x 70% = mq. 16,80

PIANO PRIMO

Balcone = mq. 26,00 x 50% = mq. 13,00

Totale superficie commerciale = mq. 262,80

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

La stima delle unità immobiliari è eseguita assumendo quale riferimento un valore medio di mercato identificato in € 3.000,00 per mq. riferito ad un edificio finito e di nuova costruzione con destinazione commerciale, valevole per aree e zone equiparabili alla località di San Marino, in virtù dell'ubicazione del fabbricato e della zona in cui è inserito, della vicinanza e posizione rispetto ai servizi primari, delle destinazioni d'uso, dell'accessibilità e raggiungibilità, dell'alto grado delle finiture e dello stato di conservazione, dell'esposizione e della panoramicità.

Dato che l'immobile ha poco più di 20 anni di vita ed è sempre stato mantenuto in ottime condizioni, visto il buono stato di conservazione si applicherà una percentuale di abbattimento minima ritenuta congrua rispetto all'uso ed all'usura.

Detto tutto ciò si applica una percentuale di abbattimento rispetto al valore di riferimento pari al 20%

Totale valore medio di mercato mq. 262,80 x € 3.000,00 = € 788.400,00

Abbattimento - 20% € 788.400,00 - 20% = € 630.720,00

Totale stima = € 630.720,00

Valore di mercato =	€630.720,00
Valore parte: terreno =	€150.000,00
Valore parte: immobile =	€480.720,00



Allegati:

- 1 - Planimetrie Sanatoria Straordinaria
- 2 - Partite Catastali
- 3 - Mappa Catastale
- 4 - Piano regolatore generale
- 5 - Piano Particolareggiato
- 6 - Elenco pratiche urbanistiche
- 7 - Fotografie

TRIBUNALE COMMISSARIALE
Cancelleria Civile

È comparso in quest'Ufficio il Perito Signor
Geom. MATTEO SARTINI
che nel consegnare la presente perizia ha con-
ferma con suo giuramento a mia delazione
San Marino, 20/10/2022
Il Perito

Il Cancelliere
L'ATTUARIO
Daniela Pistola



PROT. N.
REP. N. CS 869
DATA 20-10-2012

DEPOSITATO IN DATA

04 GIU 2020

SANATORIA STRAORDINARIA
TITOLO II LEGGE 7 AGOSTO 2017 N.94
DOMANDA RILASCIATA IN DATA

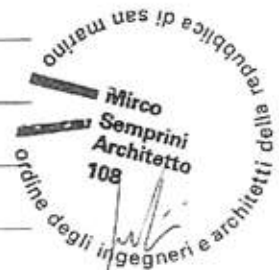
19 AGO 2021

PRATICA REP. N. CS 869

SANATORIA STRAORDINARIA
ai sensi della Legge n°94/2017
RELATIVA A PORZIONE DI EDIFICIO
DESTINATO A SEDE DI ISTITUTO DI CREDITO
Tavola A.a.3
pianta, prospetti, sezioni

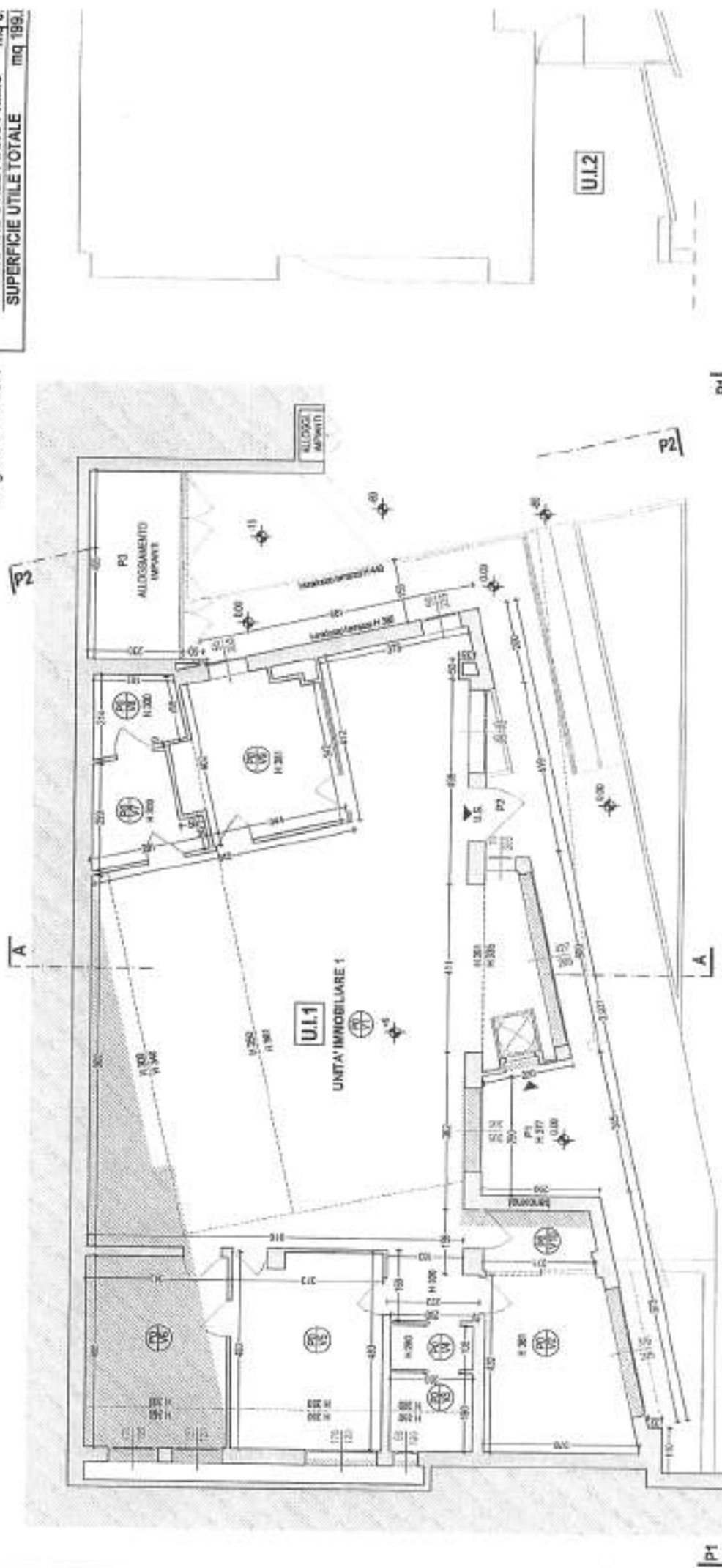


località: Via Del Serrone 67/B (località Murata, San Marino Città, RSM)
estremi catastali: foglio 45, mappali 438, 539
proprietà: Banca di San Marino SPA
tecnico incaricato: arch. Mirco Semprini
data: maggio 2020
disegni in scala: 1/100; 1/200; 1/1000



SUPERFICIE UTILE PIANO TERRA mq 199.
 SUPERFICIE UTILE PIANO PRIMO mq 0.
 SUPERFICIE UTILE TOTALE mq 199.

PLANIMETRIA GENERALE
 disegno in scala 1/200

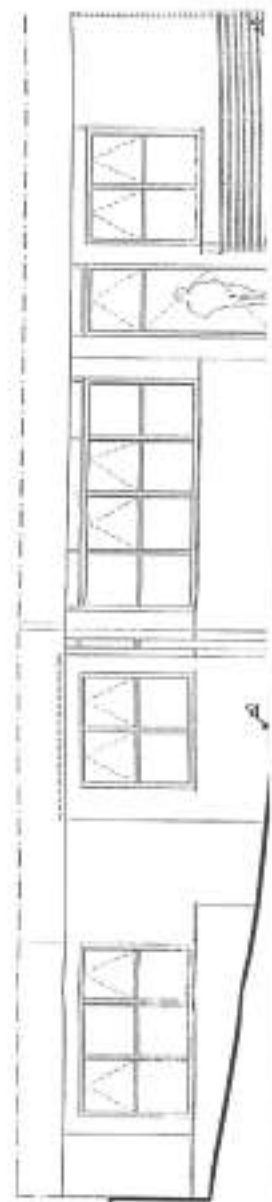


P1] P2]
 PIANA LIVELLO +0.05
 disegno in scala 1/100

OGGETTO DI SANATORIA

LIVELLO +5
 DESTINAZIONE DEI VANI
 E CALCOLO SUPERFICIE ILLUMINANTI E VENTILANTI

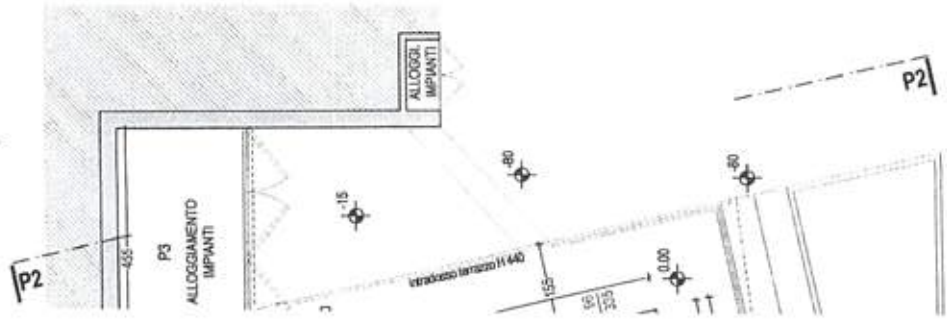
destinazione	superficie locale mq	Facciate locali (mq)	Chiusa (mq)	S.L. (mq)	S.L. antistante (mq)	S.V. mq	
						illuminante	ventilante
agenzia (1)	115.8	C6	A2 al	11.7 <	22.2	3.35 <	11.1
baraccola (2)	14.3	D6	A2 al	1.4 <	6.47	0.7 <	1.07
antibagno (3)	3.8	C15	S1 al	/	/	/	/
bagno (4)	2.1	C13	S1 al	/	0.7	0	0.7



PRATICA APPROVATA CON/5703 del 16/01/2006
PIANO PRIMO, disegno in scala 1/200

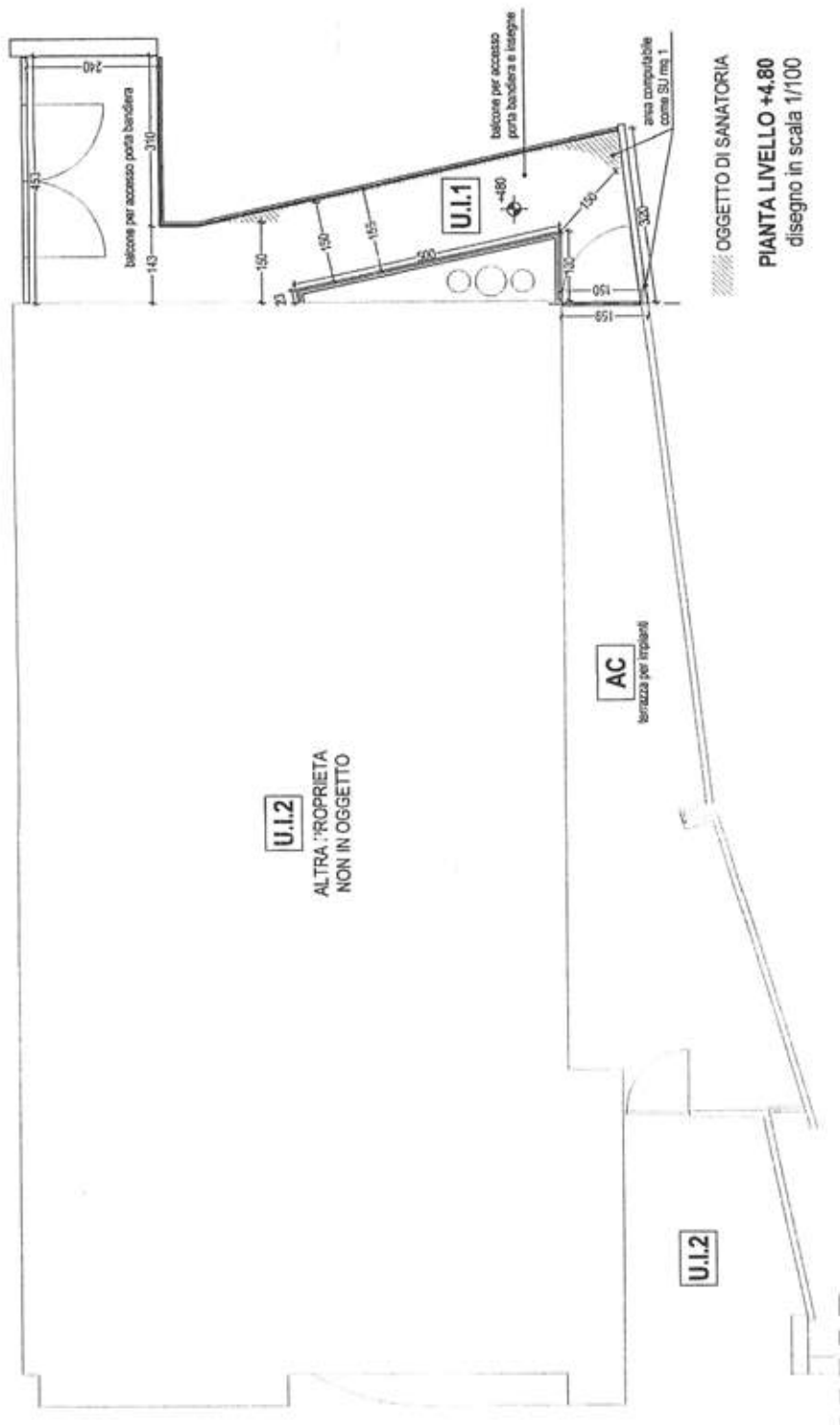
SUPERFICIE UTILE PIANO TERRA mq 199.32
SUPERFICIE UTILE PIANO PRIMO mq 0.53
SUPERFICIE UTILE TOTALE mq 199.85

PLANIMETRIA GENERALE
disegno in scala 1/200



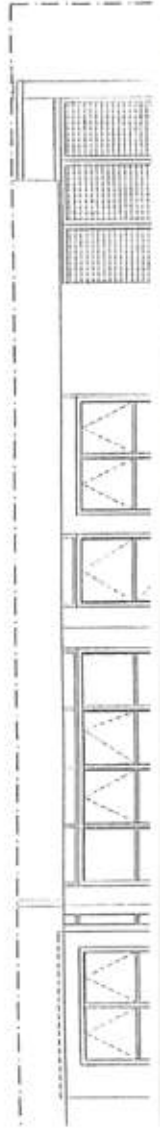
SANATORIA IN OGGETTO
PIANO PRIMO, disegno in scala 1/200

SUPERFICIE UTILE PIANO TERRA mq 233
SUPERFICIE UTILE PIANO PRIMO mq 1
SUPERFICIE UTILE TOTALE mq 234



U.I.2
ALTRA PROPRIETA
NON IN OGGETTO

P1
PIANTA LIVELLO +0.05
disegno in scala 1/100

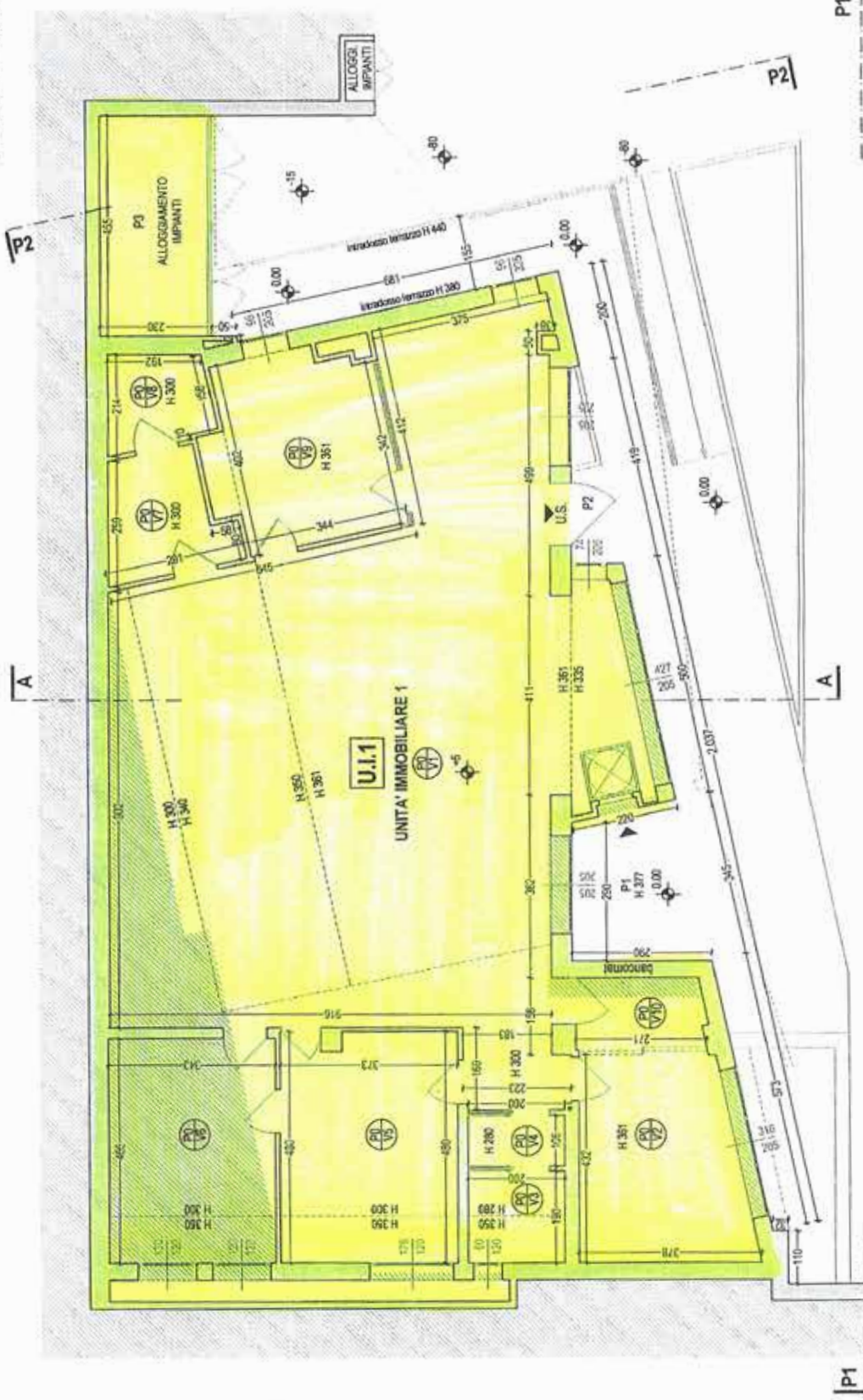


SCHEMA ANALITICO PER IL CALCOLO DEL VOLUME
disegno in scala 1/200

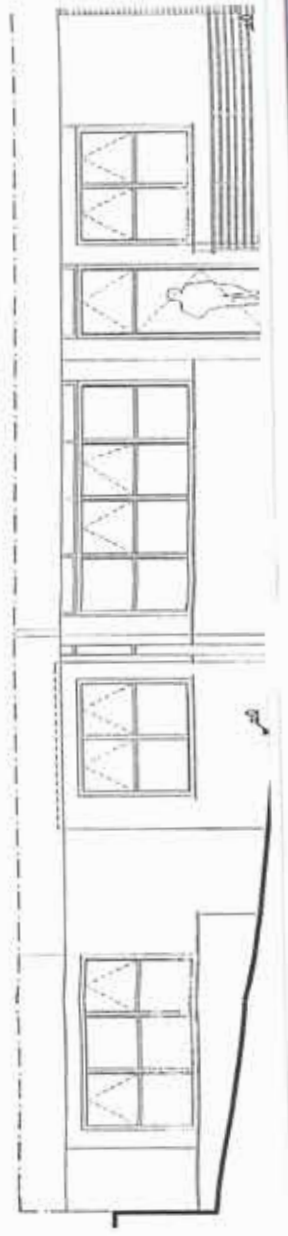


SUPERFICIE UTILE PIANO TERRA mq 199.
 SUPERFICIE UTILE PIANO PRIMO mq 0.
 SUPERFICIE UTILE TOTALE mq 199.1

PLANIMETRIA GENERALE
 disegno in scala 1/200



P1
 PIAANTA LIVELLO +0.05
 disegno in scala 1/100



OGGETTO DI SANATORIA

LIVELLO +5
 DESTINAZIONE DEI VANI
 E CALCOLO SUPERFICIE ILLUMINANTI E VENTILANTI

destinazione	superficie locale mq	Funzione (Art. 43 Urban)	Classe (Art. 49 Urban)	S.I. esistente		S.V. esistente	
				mq	mq	mq	mq
agenzia bancaria	116.6	C6	A2 a)	11.7 <	22.2	3.35 <	11.1
ufficio	14.3	C6	A2 a)	1.4 <	6.47	0.7 <	1.07
antibagno	3.8	C13	S1 a)	/	/	/	/
bagno	2.1	C13	S1 a)	/	0.7	0	0.7

Impostazione Filtro

TP Catasto N. Partita Parrocchia Foglio Particella Subalterno

Fabbricati 14527

PIEVE 45

539

Subalterno

INVIATA

PULISCI FILTRO

Soggetti intestatari

Elementi trovati: 2 Pagina 1 di 1		Elementi per pagina: 20	
		Tipo Diritto	Quota Diritto
		PROPRIETA'	534/1000
		PROPRIETA'	466/1000

Immobili

Elementi trovati: 1 Pagina 1 di 1		Elementi per pagina: 20										
Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Categoria	Classe	Descrizione	Vu	Mc	Mq	Rendita	Esenzione	AC
45	539		VIA DEL SERRONE	PE	U	PARTIC:EDILIZIA						

Impostazione Filtro

Tp Catosto N. Partita P. Partita Foglio Particella Subalterno
Fabbricati 14527 PIEVE 45 438

INVIA

PULISCI FILTRO

Soggetti intestatari

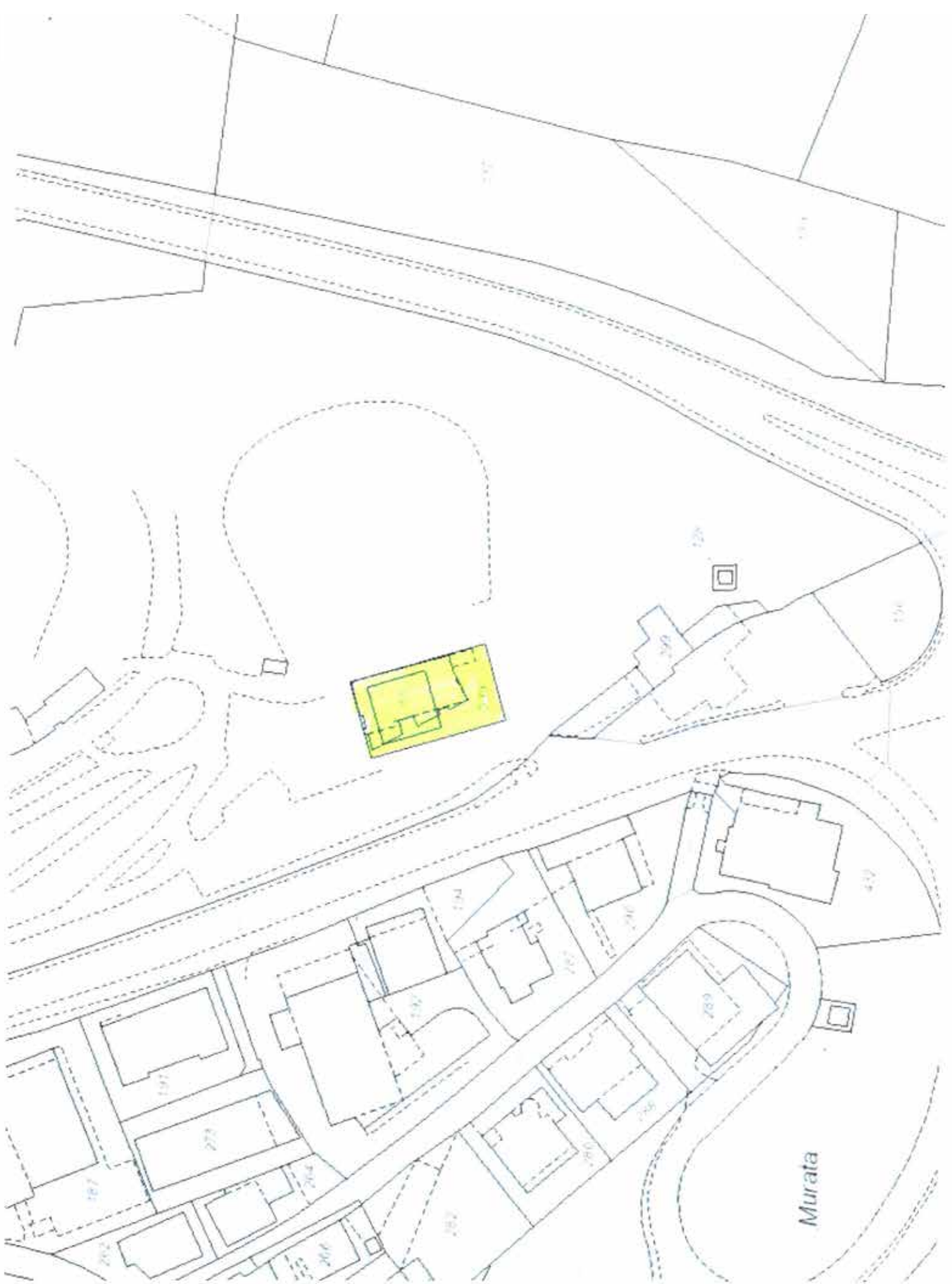
Elementi trovati: 2 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

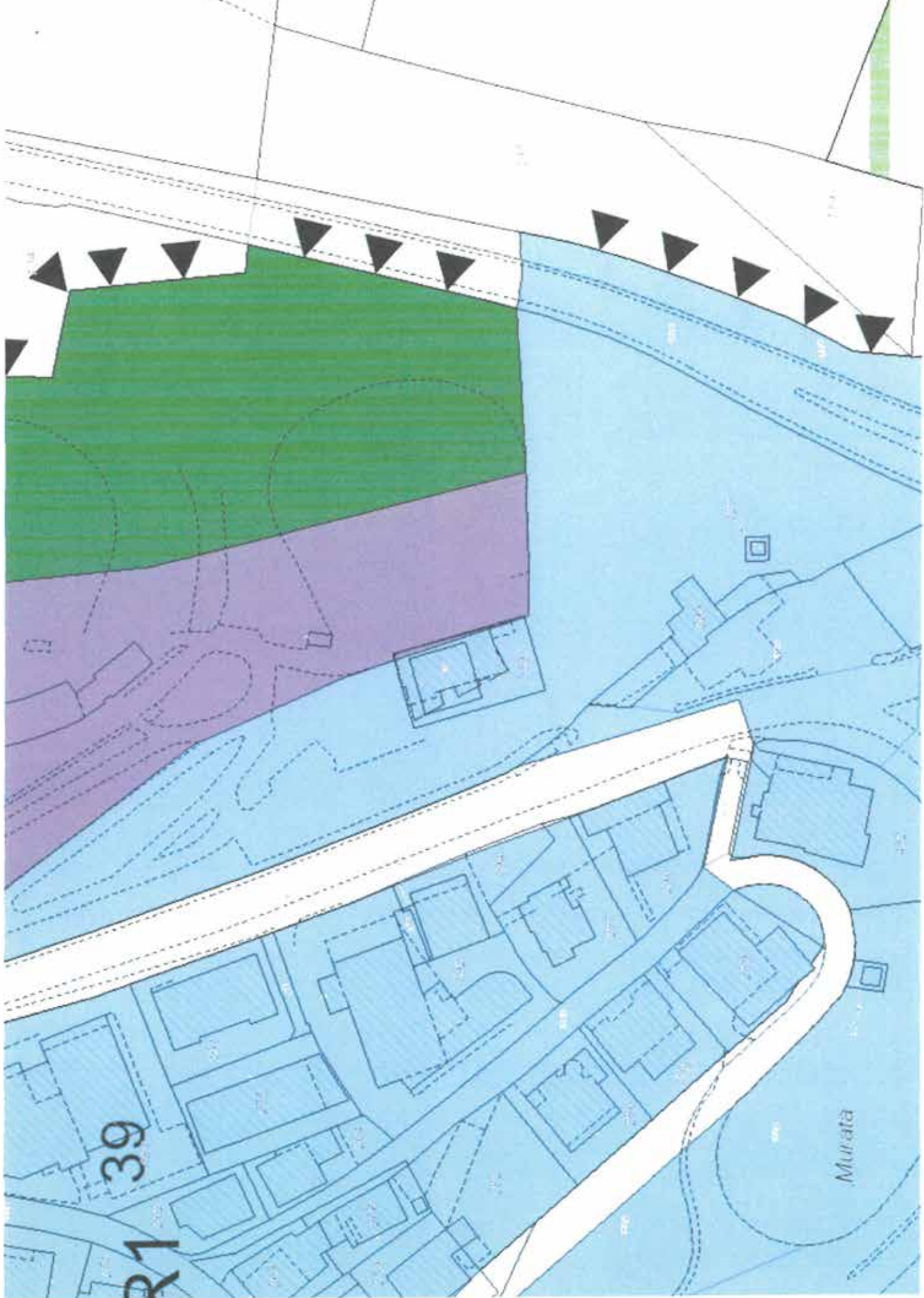
Soggetto	Data nascita	Tipo Diritto	Quota Diritto
S.P.A. BANCA DI SAN MARINO SOCIETA' PER AZIONI		PROPRIETA'	534/1000
ECCELLENTISSIMA CAMERA		PROPRIETA'	466/1000

Immobili

Elementi trovati: 1 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Categoria	Classe	Descrizione	Vu	Mc	Mq	Rendita	Esenzione	AC
45	438		VIA DEL SERRONE	PE	U	PARTIC.EDILIZIA						





COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI
PROT. N. 11/10/2017
DATA 11/10/2017

COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI
APPROVAZIONE 11/10/2017
AI SENSI DELLA LEGGE 3 OTTOBRE 2007 N. 101

+ RESOLUZIONI CPT
+ RESOLUZIONI DEL CPTA



UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Dipartimento Territorio e Ambiente

P.P. : R227 Murata Centro

Scala 1 :500

Orientamento	Adozione	Appr. Definitiva	Note
17/06/2008	13/06/2013	11/10/2017	CPT / 168

ISTANZE PRESENTATE:

CPT/325

CU - CPT PRECEDENTEMENTE APPROVATE:

CU/11494, CU/12196, CU/12208, CU/13202, CU/13944, CU/13959, CU/14145, CU/14237, CU/14254, CU/13944, CU/14394, CU/14502, CU/14704, CU/15179.

RICORSI/OSSERVAZIONI:

Legenda

--- limite P.P.

— linee comparti

-·-·- Limite massimo ingombro

- - - vincolo di allineamento



Pedonale



Vedi Delibera Congresso di Stato n.45 del 16/11/1992 e
convenzione Ecc.ma Camera - Cassa Rurale e Depositi Prestiti Faetano del 19/11/1992

P

Parcheggio



Indicazione di accesso



Verde attrezzato



Verde esistente



Verde privato

Prescrizioni

COMPARTO "A"

U.F. 1,50 I.F. 4,50 Hmax. 12,50ml Dist. confini 3,00ml

COMPARTO "A1"

U.F. 1,00 I.F. 3,00 Hmax. 12,50ml Dist. confini 4,00ml

COMPARTO A2: interventi assoggettati a convenzionamento

COMPARTO "B"

U.F. 0,50 I.F. 1,50 Hmax. 8,00ml Dist. confini 3,00ml

COMPARTO "C"

U.F. 1,33 I.F. 4,00 Hmax. 12,50ml Dist. confini 5,00ml

COMPARTO "D"

U.F. 1,33 I.F. 4,00 Hmax. 12,50ml Dist. confini 5,00ml

Il progetto della nuova struttura per servizi è vincolato alle seguenti prescrizioni: altezza massima dell'ingombro di copertura inferiore alla quota della Via Piclaria; fronte a valle con tipologia a gradoni; destinazione a parcheggio di almeno un piano interrato o seminterrato, collegamento verticale meccanizzato con l'uscita sulla quota della Piazza Taddeo di Montefeltro; approvazione preventiva di grafico planivolumetrico da parte della C.U.

COMPARTO "E"

Il progetto di ristrutturazione del piazzale dovrà prevedere la sistemazione a verde attrezzato di almeno il 40% della superficie dell'area e la destinazione a viabilità a parcheggio della parte rimanente.

PRESCRIZIONE C.U. 13959

Ristrutturazione distributore carburante, ampliamento pensilina e interrimento serbatoi. Vedi elaborato alla pratica C.U./13959.

PRESCRIZIONI C.U. 13944

Cessione all'Ecc.ma Camera del piano primo del costruendo edificio (locale e terrazzo) inoltre vista la convenzione sottoscritta in data 19/11/1992 tra l'Ecc.ma Camera e la Cassa Rurale di Depositi e Prestiti di Faetano (ora Banca di San Marino s.p.a.)

La Commissione Urbanistica riconferma l'impegno di consentire l'utilizzo del parcheggio pubblico antistante la predetta costruzione al fine del assorbimento del carico urbanistico. Di cui all'art.192 della Legge 19/07/1995 n.87.

PRESCRIZIONI C.U. 14254

Realizzazione di garage interrato.

Mantenimento muro esistente, la costruzione a confine è ammessa nel rispetto del terzo comma dell'art. 191 della Legge 19/07/1995 n.87.

Vedi elaborato grafico allegato alla pratica.

PRESCRIZIONI C.U. 14145 - C.U. 14394

Demolizione e ricostruzione ed ampliamento.

Superfici volumi distanze dai confini e dalle strade vedi elaborato allegato alla pratica CU/14394.

PRESCRIZIONI C.U. 14502

Si autorizza esclusivamente la chiusura dei portici situati sul prospetto dell'edificio lungo via del Serrone.

La C.U. richiede in atto di convenzionamento integrativo che si preveda l'impegno da parte della proprietà di progettare e realizzare un parcheggio, da destinarsi a uso pubblico, su area di proprietà dell'Ecc.ma Camera distinta catastalmente alle strade pubbliche del F.45.

Il predetto progetto dovrà essere corredato da parere favorevole dell'Ufficio Progettazione, nonché essere sottoposto alla C.U. per presa d'atto.

PRESCRIZIONI C.U. 14704

Realizzazione di un cordolo in c.a. non sormontabile che separi l'attuale viabilità del parcheggio.

Realizzazione del cordolo in c.a. di contenimento con sovrastante guard-rail sul ciglio della scarpata.

PRESCRIZIONI C.U. 15179

Si approva l'ampliamento del fabbricato come da elaborati allegati.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla fine dei lavori per la sistemazione del parcheggio frontistante (come da delibera n.17 del 31/10/05 CU/14502)

Funzioni

ALLEGATO D Legge 29/01/1992 n.7

Gruppo : A tutte

Gruppo : B 1,2,5

Gruppo : C tutte

Delibera CTS

Delibera C.T.S. 57/2017 - seduta del 28 settembre 2017.

Il Comitato Tecnico Scientifico, nella seduta del 28 settembre 2017, ha esaminato la richiesta inviata dall'Ufficio Progettazione, relativa alla variante del Piano Particolareggiato della zona R2 27 per la realizzazione di uno svincolo a rotatoria (Murata), deliberando, visto l'articolo 172 del Decreto Delegato 27 aprile 2012 n.44, quanto segue :

considerato che il nuovo progetto produce un impatto minore sia sulla vegetazione che sul paesaggio, si riconfermano le precedenti delibere CTS prot. 00343 del 21 marzo 2009 e prot. 01315 del 04 luglio 2013, con la prescrizione che l'Ufficio Progettazione unitamente all'UGRAA, prima della Concessione Edilizia, individui un'adeguata area di almeno 3.500 mq. per la messa a dimora di n.98 alberi ad alto fusto e di 100 arbusti, e di definire il cantiere e le relative tempistiche. Si precisa che il finanziamento per i lavori di abbattimento e di piantumazione delle nuove alberature dovrà essere previsto all'interno del capitolato di appalto.

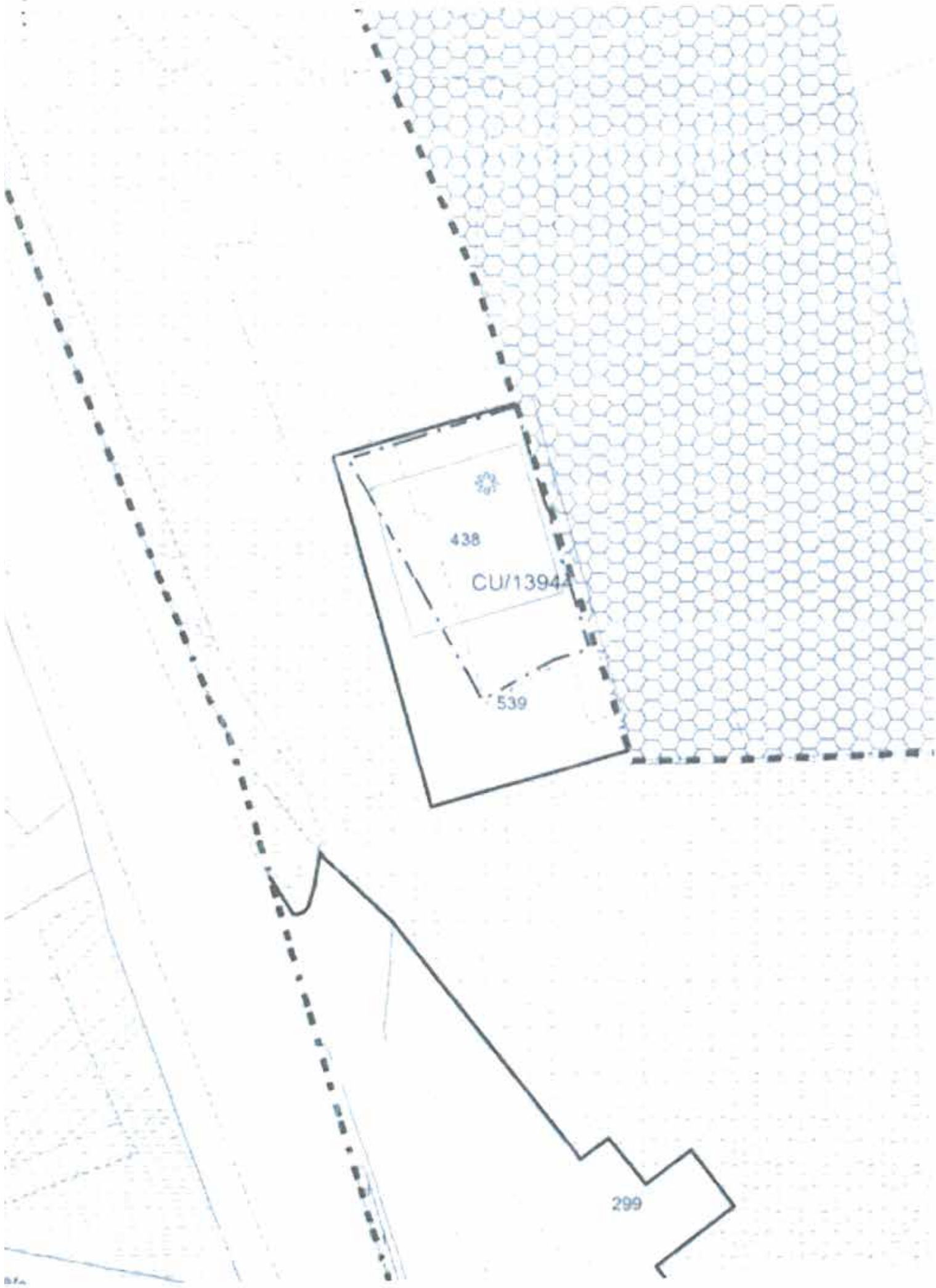
Delibera C.T.S. 27/2013 Via del Serrone - Strada Sottomontana - svincolo a rotatoria

Si riconferma la delibera CTS prot. 00343 del 21 marzo 2009 - Seduta del 14 marzo 2008.

Delibera C.T.S.- seduta del 14 marzo 2008

Il Comitato Tecnico Scientifico, nella seduta del 14 marzo 2008, ha esaminato il progetto della nuova Rotatoria di Murata ed ha deliberato quanto segue:

Si approva l'intervento autorizzando l'abbattimento delle alberature coinvolte e dà mandato all'UGRAA ed all'UP di progettare gli interventi di mitigazione e di compensazione utilizzando piante autoctone, che saranno parte integrante del progetto medesimo. Si dovrà porre attenzione allo sperone di roccia facente parte del Monte Titano che nel limite del possibile andrà salvaguardato.



438

CU/1394

539

299



ELENCO PRATICHE

(trovati nr. 15 risultati)

Repertorio	Data Consegna	Unità Catastali	Oggetto	Intestatari
CON-04592	28/05/2003	F.45 P.438	DEMOLIZ. E RICOSTRUZ.	MULARONI PIERO NATALINO
CU-13944	22/10/2003	F.45 P.438	RICHIESTE PRIVATI	BANCA DI SAN MARINO
CU-14009	21/01/2004	F.45 P.438	RICORSI AI P.P.	GIUNTA CASTELLO CITTA' OSS.CUI13944
CU-14419	10/06/2005	F.45 P.438	RICORSI AI P.P.	GIUNTA CASTELLO CITTA' (OSS.CUI13944)MURATA BAN
CON-05703	14/12/2005	F.45 P.438	DEMOLIZ. E RICOSTRUZ.	BANCA DI SAN MARINO
IVE-2006093	31/10/2006	F.45 P.438	verifica cantiere	BANCA DI SAN MARINO SPA (PARTT. 438-539)
CU-14965	14/06/2007	F.45 P.438	RICHIESTE PRIVATI	BANCA DI SAN MARINO SPA
IVP-2013019	11/04/2013	F.45 P.438	verifica esposizioni pubblicitarie	BANCA DI SAN MARINO SPA
ISP-00111	30/04/2013	F.45 P.438	SOPRALLUOGO I.C.T. - SANZIONI E.P.	S.P.A. BANCA DI SAN MARINO - COE476
P-11456	29/01/2016	F.45 P.438	PUBBLICITA'	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
AI-02740-3	07/05/2020	F.45 P.539, F.45 P.438	AI-Pratica antincendio (Decreto 122/85)	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
CSS-00869	04/06/2020	F.45 P.438, F.45 P.539	SANATORIA STRAORDINARIA L. 94/2017	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
AI-02740-4	28/10/2021	F.45 P.438, F.45 P.539	AI-Prata d'Atto - Prevenzione Incendi	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
ABI-03399	23/11/2021	F.45 P.438 UI.1, F.45 P.539 UI.1	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
AUT-01710	09/05/2022	F.45 P.438, F.45 P.539	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.



ELENCO PRATICHE

(trovati nr. 5 risultati)

Repertorio	Data Consegna	Unità Catastali	Oggetto	Intestatari
AI-02740-3	07/05/2020	F.45 P.539, F.45 P.438	AI-Pratica antincendio (Decreto 122/85)	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
CSS-00869	04/06/2020	F.45 P.438, F.45 P.539	SANATORIA STRAORDINARIA L. 94/2017	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
AI-02740-4	28/10/2021	F.45 P.438, F.45 P.539	AI-Prasa d'Atto - Prevenzione Incendi	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
ABI-03399	23/11/2021	F.45 P.438 UT.1, F.45 P.539 UT.1	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
AUT-01710	09/05/2022	F.45 P.438, F.45 P.539	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.







Borgo Maggiore 24-10-2022

Spett.le
BANCA DI SAN MARINO s.p.a.
Strada della Croce, nr. 39
47896 - Faetano (RSM)
C.O.E. SM 00476

STIMA DI BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Geometra Matteo Sartini, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 45, con studio tecnico a Borgo Maggiore in Via Leopoldo del Belgio n. 15/b, redige la presente stima di beni immobili, su espressa richiesta dell'Istituto in indirizzo.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il bene oggetto della presente stima consiste in:

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posto al piano primo e autorimesse poste al piano primo sottostante.

L'immobile è situato in Via Aia Zoli, nr. 22, San Marino ed è contraddistinto al Vigente Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino alla partita nr. 20223 - Foglio 42 - Particella 157, composto dai subalterni:

sub. 3 Cat. A2 - Cl. 4 - Abitazione - V.U. 7,50 - R.C. 18,59;

sub. 6 Cat. C4 - Cl. 6 - Autorimesse - mq. 25,00 - R.C. 3,10;

sub. 7 Cat. C4 - Cl. 6 - Autorimesse - mq. 29,00 - R.C. 3,59;

La superficie fondiaria della particella 157 è pari a mq. 490 circa, comprensivi dell'area su cui sorge il fabbricato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Vigente Piano Regolatore Generale, il bene immobile è individuato in zona R222 (P.P. R222 Città Piagge Inferiori).

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL FABBRICATO

L'edificio in oggetto si trova in Via Aia Zoli, nr. 22 a San Marino ed insiste sulla particella 157 del Foglio 42 del Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino.

L'edificio si affaccia su Via Aia Zoli, gode di un'ottima esposizione e la facciata principale è orientata ad ovest.

L'immobile è composto da cinque piani e contiene funzioni residenziali.

SUB. 3

È collocato al piano primo è composto da:

un ingresso, due soggiorni, una cucina, due disimpegni, uno studio, due bagni, tre camere e da tre balconi.

SUB. 6

È collocato al piano primo sottostante è composto da un unico vano con destinazione garage.

SUB. 7

È collocato al piano primo sottostante è composto da un unico vano con destinazione garage.

DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

La determinazione delle superfici commerciali dell'edificio è desunta con misurazioni eseguite sulle planimetrie dell'allibramento catastale (allegato 1).

Per giungere a determinare le superfici commerciali sono state considerate al 100% le superfici a destinazione residenziale, i balconi, terrazzi e autorimesse verranno abbattuti del 50%.

Superfici Commerciali (F. 42 Part. 157 Sub. 3-6-7)

SUB. 3

Abitazione	= mq. 132,00 x 100% =	mq. 132,00
Balconi	= mq. 17,00 x 50% =	mq. 8,50

SUB. 6

Garage	= mq. 26,00 x 50% =	mq. 13,00
--------	---------------------	-----------

SUB. 7

Garage	= mq. 27,00 x 50% =	mq. 13,50
--------	---------------------	-----------

Totale superficie commerciale = mq. 167,00

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

La stima delle unità immobiliari è eseguita assumendo quale riferimento un valore medio di mercato identificato in € 2.300,00 per mq. riferito ad un edificio finito e di nuova costruzione con destinazione residenziale, valevole per aree e zone equiparabili alla località di San Marino, in virtù dell'ubicazione del fabbricato e della zona in cui è inserito, della vicinanza e posizione rispetto ai servizi primari, delle destinazioni d'uso, dell'accessibilità e raggiungibilità, dell'alto grado delle finiture e dello stato di conservazione, dell'esposizione e della panoramicità.

Nonostante l'edificio sia stato costruito 20 anni fa circa, è sempre stato mantenuto in ottime condizioni, visto il buono stato di conservazione si applicherà una percentuale di abbattimento minima ritenuta congrua rispetto all'uso ed all'usura.

Detto tutto ciò si applica una percentuale di abbattimento rispetto al valore di riferimento pari al 20%.

Totale valore medio di mercato	mq. 167,00 x €2.100,00	= € 350.700,00
Abbattimento – 20%	€350.700,00 – 20%	= € 280.560,00

Totale stima = € 280.560,00

Valore di mercato =	€ 280.560,00
Valore parte: terreno =	€ 70.000,00
Valore parte: immobile =	€ 210.560,00


TRIBUNALE COMMISSARIALE
Cancelleria Civile

È comparso in quest'Ufficio il Perito, Signor
Geom. Matteo Sartini
che nel consegnare la presente perizia la conferma con suo giuramento a mia delazione
San Marino, 24 OTT, 2022

Il Perito  Il Cancelliere 



REPUBLICA
ALSO DEI
In fede
SARINI
45
Geom. Matteo Sartini
TECNICI LAUREATI DI 1° LIVELLO



Allegati:

- 1 – Allibramento catastale
- 2 – Allibramento catastale con evidenziati mediante colorazione i subalterni
- 3 – Partita Catastale
- 4 – Mappa Catastale
- 5 – Piano regolatore generale
- 6 – Piano Particolareggiato
- 7 – Elenco pratiche urbanistiche
- 8 – Fotografie



REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

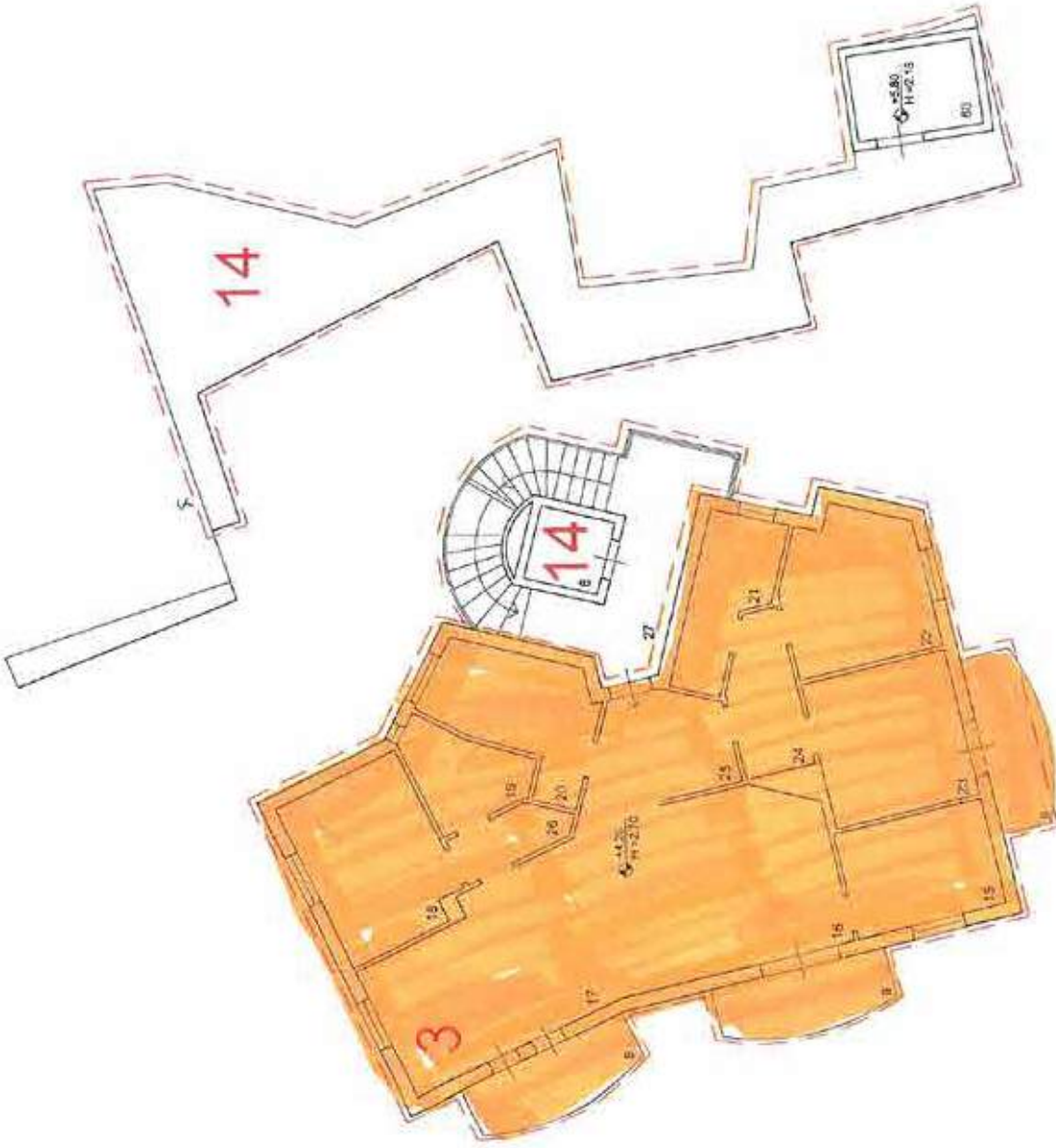
Foglio	42	Via o località	22
Particella	157	via	Via Ala Zoli
Plano	I	via	---
		via	---
		via	---
		via	---



Scheda N.
2103A

ACCERTAMENTO UTC
15/05/2018

PLANIMETRIA SCALA 1:1000



05 OTT 2022

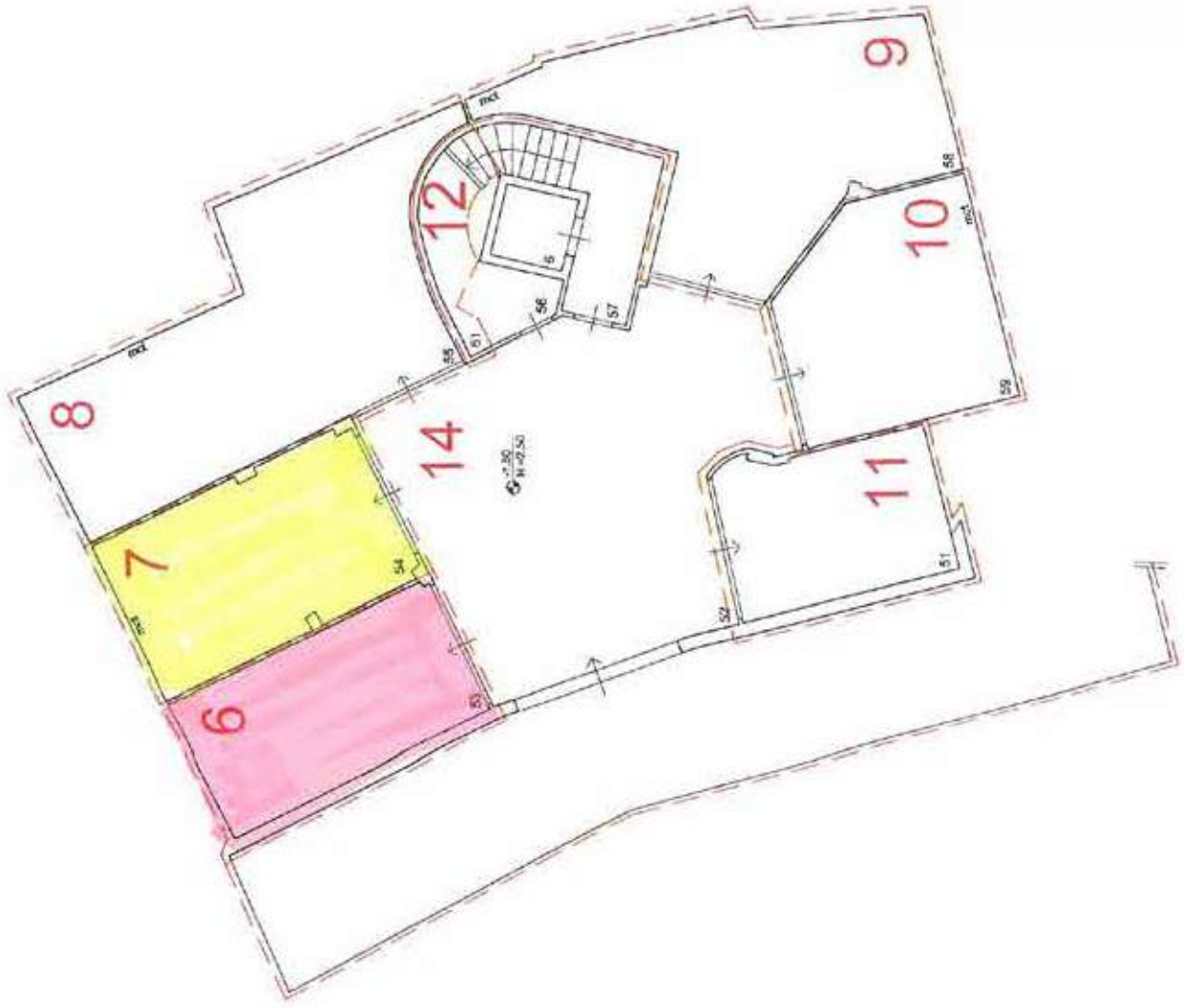
2684 5/10/22

P.I. SCALA 1:200



REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

Foglio	42	Via o località	Via Ala Zoli	n. n.	22
Particella	157	via	---	n. n.	---
Piano	I sott.	via	---	n. n.	---
Comodi N.	2103A	ACCENTAMENTO UTE			15/05/2018







PROGETTO DI ACCENTAMENTO UTE
E SCARICATA
Lavoratori: Zamboni - Ing. P. Zamboni

05 OTT 2022

2686 Sp. 22

P.I sottostante
SCALA 1:200

Legenda

-  Limite P.P.
 -  Delimitazione comparti
 -  Vincolo di allineamento
 -  Pedonale
 -  Verde privato
 -  Verde esistente
 -  Volume tecnico
 -  Area a progetto speciale
 -  Innalzamento piano rispetto perimetro esistente
 -  Alberi di progetto
 -  Alberi esistenti
 -  Fioriera di mitigazione da concordare con UGRAA
 -  Alberi alto fusto
 -  Indicazione di accesso
- P*** Parcheggio motociclette con pavimentazione permeabile
- P** Parcheggio art.96 L.140/2017 e art.4 L.125/2017
- P'** Parcheggi privati semiterrati

Impostazione Fissa

Tp Catasto N. Partita 20223 Parrocchia PIEVE Foglio 42 Particella 157 Subalterno **INVA**

PULSICI FILTRO

Soggetti intestatari		Data nascita		Tipo Diritto		Quota Diritto	
BANCA DI SAN MARINO S.P.A.							
PROPRIETA'							
Elementi trovati: 1 Pagina 1 di 1		Elementi per pagina: 20				1/1	

Immobili	Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Categoria	Classe	Descrizione	Vu	Mc	Mq	Rendita	Esenzione	AC
	42	157	3	VIA AIA ZOLI 22	A2	4	ABITAZ.CIVILE CL.4	7,50			18,59		AC ✓
	42	157	4	VIA AIA ZOLI 22	A2	4	ABITAZ.CIVILE CL.4	7,00			17,35		AC ✓
	42	157	6	VIA AIA ZOLI	C4	6	AUTORIMESSE CL.6			25,00	3,10		AC ✓
	42	157	7	VIA AIA ZOLI	C4	6	AUTORIMESSE CL.6			29,00	3,59		AC ✓
	42	157	9	VIA AIA ZOLI	C4	6	AUTORIMESSE CL.6			43,00	5,33		AC ✓
Elementi trovati: 5 Pagina 1 di 1		Elementi per pagina: 20											

COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI
APPROVAZIONE 29/03/2018
PRESIDENTE: ...
MEMBRI: ...



COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI
APPROVAZIONE 29/03/2018
PRESIDENTE: ...
MEMBRI: ...

UFFICIO PLANIFICAZIONE TERRITORIALE *Dipartimento Territorio e Ambiente*

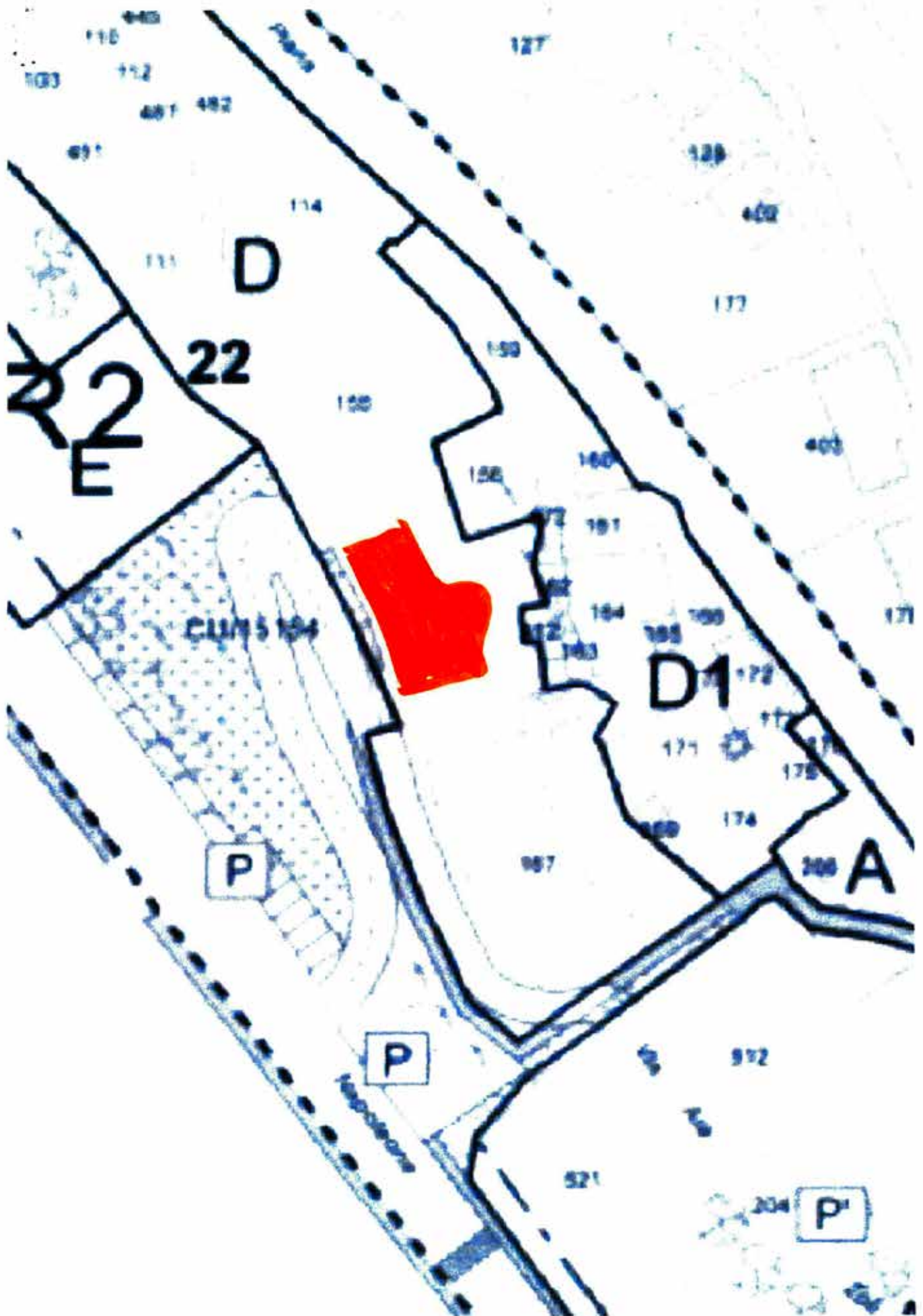
P.P. : R222 Città Piagge Inferiori

Scala 1 : 1000

Orientamento	Adozione	Appr. Definitiva	Note
11/08/2017	19/12/2017	29/03/2018	CPT / 328
18/07/2013	04/10/2013	28/11/2013	CPT / 178
20/04/2011	05/12/2011	24/02/2012	CPT / 113

ISTANZE PRESENTATE:
ICP/148 ICP/648 ICP/818
CU - CPT PRECEDENTEMENTE APPROVATE
CPT/178 CPT/113

RICORSI/OSSERVAZIONI



Prescrizioni

COMPARTO "A"

UF = 1,75 IF = 5,25 altezza e distanze da confini esistenti con minimo di 1m. Mantenimento distacchi esistenti da via Ca' Giallo.

COMPARTO "B"

E' consentita la sopraelevazione fino altezza esistente dell'area individuata in planimetria. Distanza da confini esistenti e inserimento di nuovo volume tecnici come da planimetria.

COMPARTO "C"


UF = 1,33 IF = 4,00 H = 12,50 distanze da confini mi = 4,00 e rispetto del vincolo di allineamento. Vant. esecuzione da realizzare come da CU 14673.

COMPARTO "D"

UF = 1,00 IF = 3,00 H = 12,50 distanze da confini mi = 4,00

COMPARTO "D1"

UF = 1,00 IF = 3,00 H = 12,50 distanze da confini mi = 4,00

Le Concessioni edilizie devono essere sottoposte a parere CCM per il mantenimento dei caratteri morfologici esistenti e della Legge concorrente tutelata dalla Legge 147/2005 vedi scheda 629 individuata in planimetria con simbologia 

COMPARTO "E"

UF = 1,33 IF = 4,00 H = 15,50 distanze da confini mi = 4,00 e rispetto del vincolo di allineamento.

COMPARTO "F"

UF = 0,70 IF = 2,10 H = 11,00 distanze da confini mi = 4,50 e rispetto del vincolo di allineamento.

COMPARTO "F1"

UF = 1,00 IF = 3,00 H = 11,00 distanze da confini mi = 4,50 distacchi da via Villanovani mi = 5,00.

COMPARTO "F2"

UF = 1,00 IF = 3,00 H = 12,50 da via Napoleone Bonaparte distanze da confini come esistenti distacchi da Via Villanovani mi = 5,00 (vedi ICP1516).

COMPARTO "G"

UF = 1,00 IF = 3,00 H = 12,50 distanze da confini mi = 4,50 distacchi da via Villanovani mi = 4,00

COMPARTO "G1"

UF = 1,00 IF = 3,00 H = 12,50 distanze da confini mi = 4,50 distacchi da via Villanovani mi = 4,00

Le Concessioni edilizie devono essere sottoposte a parere CCM per il mantenimento dei caratteri morfologici esistenti.

COMPARTO "H"

UF = 1,33 IF = 4,00 H = 14,00 distanze da confini mi = 4,00 distacchi da via Villanovani mi = 4,00

☼

sono consentite strutture amovibili pergolati in legno con distanza minima da confini di mt. 3 (art. 88 L. 140/2017).

COMPARTO "I"

UF = 0,70 IF = 2,10 H = 11,00 distanze da confini mi = 4,50 e vincolo di allineamento.

coperture laide con pendenza 25/40% e manto in laterizio altezza cornice inferiore di mt. 1,00 in ogni punto alla svolta di via Piana. Realizzazione piscina e tettoia esterna. U.F. 0,70 vedi CU14793.

COMPARTO "L"

UF = 0,33 IF = 1,00 H = 8,00 distanze da confini mi = 4,00

NOTE:

- I comparti definiscono esclusivamente gli indici urbanistici dell'area; le convenzioni all'interno dei comparti sono da stipularsi per foglio e particella nel rispetto delle proprietà catastali.

I parcheggi sono individuali secondo quanto previsto dall'art. 88 L.140/2017.

La costruzione a caselle è ammessa secondo quanto stabilito dall'art.88 comma 3 L.140/2017.

Funzioni

ALLEGATO D Legge 29/03/1993 n.7

COMPARTI: A - F - F1 - F2 - G - G1 - H

Gruppo: A tutte

Gruppo: C 1,2,3,4,5,6,7,8,12,13

COMPARTI: B - C - D - E - H - I - L

Gruppo: A tutte

Gruppo: C 1,2,3,4,5,6,7,8,13

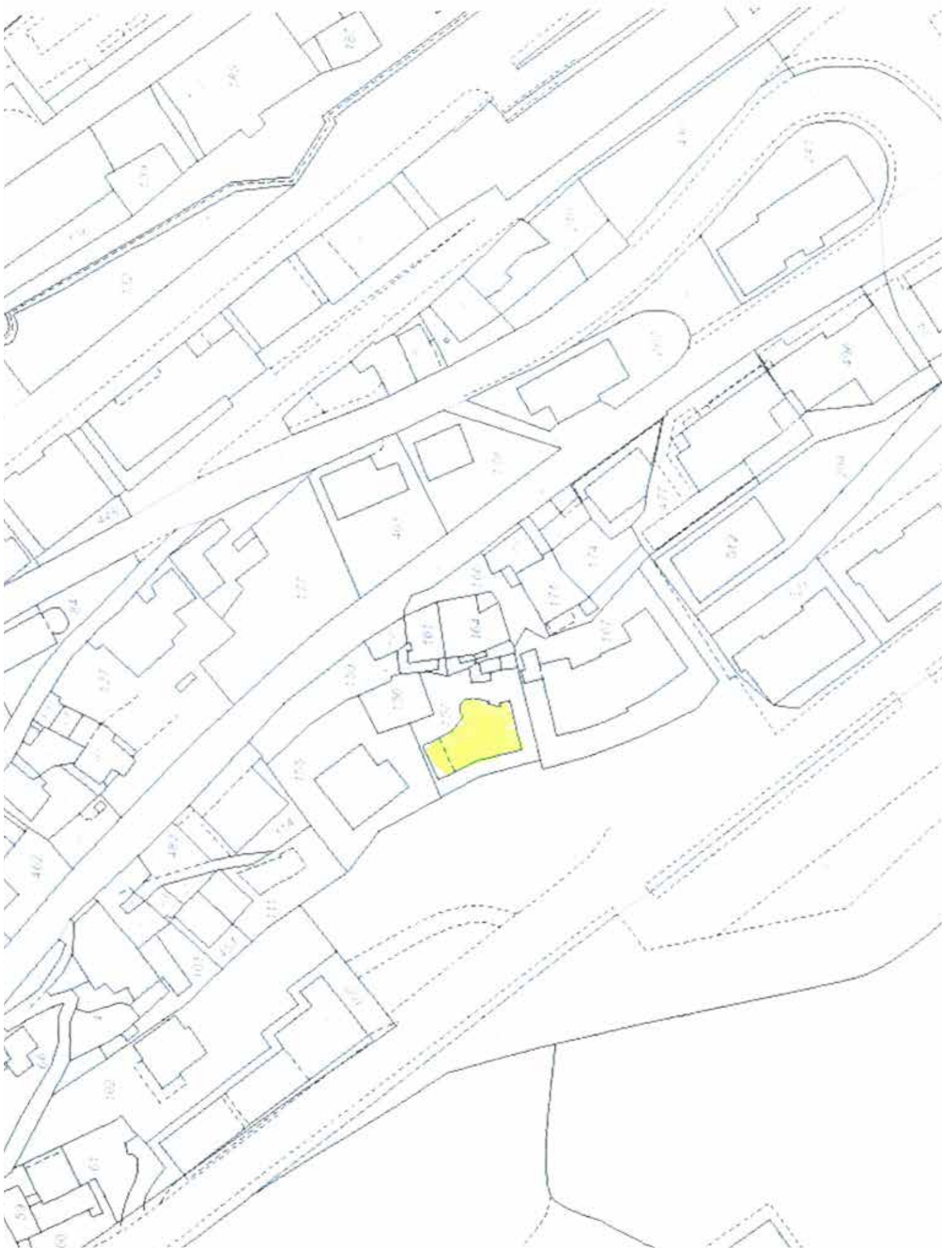
Delibera CTS

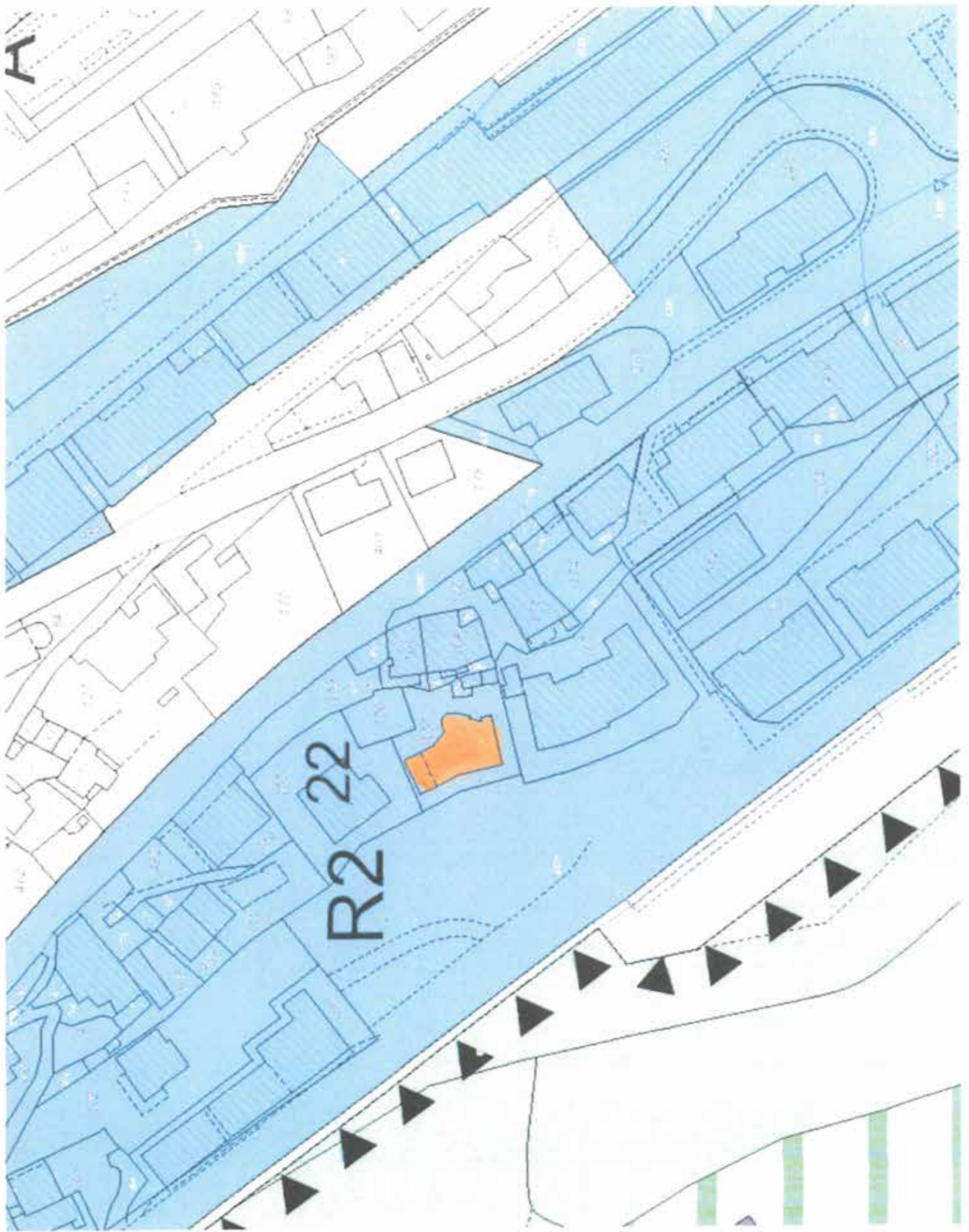
delibera C.T.5.78/2017 - P.P. R2 22 - San Marino CRM, seduta del 28 Settembre 2017

Si approva lo screening con prescrizioni.

delibera C.T.5.48/2013 - P.P. R2 22 - San Marino CRM

Il Comitato Tecnico Scientifico, nella seduta del 2 ottobre 2013, ha esaminato lo screening redatto dall'Ufficio Urbanistica, relativo al P.P. della zona R2 22 di San Marino Città ed ha deliberato quanto segue:







ELENCO PRATICHE

(trovati nr. 11 risultati)

Repertorio	Data Consegna	Unità Catastali	Oggetto	Intestatari
CU-11583	11/03/1996	F.42 P.157	RICORSI AI P.P.	CELLAROSI ANTONIO
CON-03982	31/01/2002	F.42 P.157	COSTRUZIONE	CELLAROSI ANTONIO
CON-04102	12/04/2002	F.42 P.157	COSTRUZIONE	CELLAROSI ANTONIO
CON-04102-1	15/03/2006	F.42 P.157	VARIANTE IN CORSO D'OPERA	S.A. LEASING SAMMARINESE(PASOLINI GIORGIO,UGO
CON-04102-2	04/08/2006	F.42 P.157	VARIANTE IN CORSO D'OPERA	S.A. LEASING SAMMARINESE(PASOLINI GIORGIO,UGO
CON-04102-3	15/05/2007	F.42 P.157	VARIANTE IN CORSO D'OPERA	S.A. LEASING SAMMARINESE
CON-07226	13/02/2009	F.42 P.157	MODIFICHE	S.P.A. LEASING SAMMARINESE
IVC-00693	24/07/2019	F.42 P.157 S.1 S.6 S.7 S.12 S.13 S.14	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140,	
IVC-00693-1	16/09/2019	F.42 P.157 S.1 S.6 S.7 S.12 S.13 S.14	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140,	
IVC-00789	07/10/2019	F.42 P.157 S.1 S.2 S.10 S.11	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140,	
C55-01894	20/01/2022	F.42 P.157 U.I.5	SANATORIA STRAORDINARIA L. 94/2017	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.







Borgo Maggiore 20-10-2022

Spett.le
BANCA DI SAN MARINO s.p.a.
Strada della Croce, nr. 39
47896 - Faetano (RSM)
C.O.E. SM 00476

STIMA DI BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Geometra Mattio Sartini, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 45, con studio tecnico a Borgo Maggiore in Via Leopoldo del Belgio n. 15/b, redige la presente stima di beni immobili, su espressa richiesta dell'Istituto in indirizzo.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il bene oggetto della presente stima consiste in:

Porzione di fabbricato ad uso magazzino posto al piano primo.

L'immobile è situato in Via Campo del Fiume, nr. 88/c e Via Tonso di Gualtieri, nr. 32, Faetano ed è contraddistinto al Vigente Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino alla partita nr. 20223 - Foglio 48 - Particella 595, composto dal subalterno
sub. 2 Cat. C2 - Cl. 4 - Magazzino - mq. 598,00 - R.C. 52,50;

La superficie fondiaria della particella 595 è pari a mq. 2.000 circa, comprensivi dell'area su cui sorge il fabbricato

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Vigente Piano Regolatore Generale, il bene immobile è individuato in zona D105 (P.P. D105 Cà Chiavello).

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL FABBRICATO

L'edificio in oggetto si trova in Via Campo del Fiume, nr. 88/c e Via Tonso di Gualtieri, nr. 32 a Faetano ed insiste sulla particella 595 del Foglio 48 del Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino.

L'edificio si affaccia su Via Tonso di Gualtieri.

La facciata principale è orientata a nord.

L'immobile è composto da 2 piani ed un piano aramezzato con funzioni produttive.

47893 Borgo Maggiore (R.S.M.) - Via Leopoldo del Belgio n°15/b - Tel/Fax 0545/507295
Cod. C.P.E. SM09404 - e-mail: sartini@smway.sm

SUB. 2

Collocato al piano primo è composto da:
un unico vano con destinazione magazzino, un piano ammezzato ed un agio esterno.

DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

La determinazione delle superfici commerciali dell'edificio è desunta con misurazioni eseguite sulle planimetrie dell'allibramento catastale (allegato 1).

Per giungere a determinare le superfici commerciali sono state considerate al 100% le superfici a destinazione laboratorio, la porzione sottostante l'ammezzato verrà abbattuta del 50% mentre l'agio esterno verrà abbattuto del 80%.

Superfici Commerciali (F. 48 Part. 595 Sub. 2)

SUB. 2

Magazzino	= mq. 383,50 x 100% =	mq. 383,50
Locale accessorio	= mq. 104,00 x 50% =	mq. 52,00
Piano ammezzato	= mq. 104,00 x 100% =	mq. 104,00
Agio esterno	= mq. 315,00 x 20% =	mq. 63,00

Totale superficie commerciale = mq. 602,50

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

La stima delle unità immobiliari è eseguita assumendo quale riferimento un valore medio di mercato identificato in € 1.000,00 per mq. riferito ad un edificio finito e di nuova costruzione con destinazione commerciale, valevole per aree e zone equiparabili alla località di Fuetano, in virtù dell'ubicazione del fabbricato e della zona in cui è inserito, della vicinanza e posizione rispetto ai servizi primari, delle destinazioni d'uso, dell'accessibilità e raggiungibilità, dell'alto grado delle finiture e dello stato di conservazione, dell'esposizione e della panoramicità.

Nonostante l'edificio sia stato costruito 27 anni fa circa, è sempre stato mantenuto in ottime condizioni, visto il buono stato di conservazione si applicherà una percentuale di abbattimento minima ritenuta congrua rispetto all'uso ed all'usura.

Detto tutto ciò si applica una percentuale di abbattimento rispetto al valore di riferimento pari al 20%

Totale valore medio di mercato	mq 602,50 x € 1.000,00	= € 602.500,00
Abbattimento – 20%	€ 602.500,00 – 20%	= € 482.000,00

Totale stima = € 482.000,00

Valore di mercato = € 482.000,00

Valore parte: terreno = € 160.000,00


Valore parte: immobile = € 322.000,00

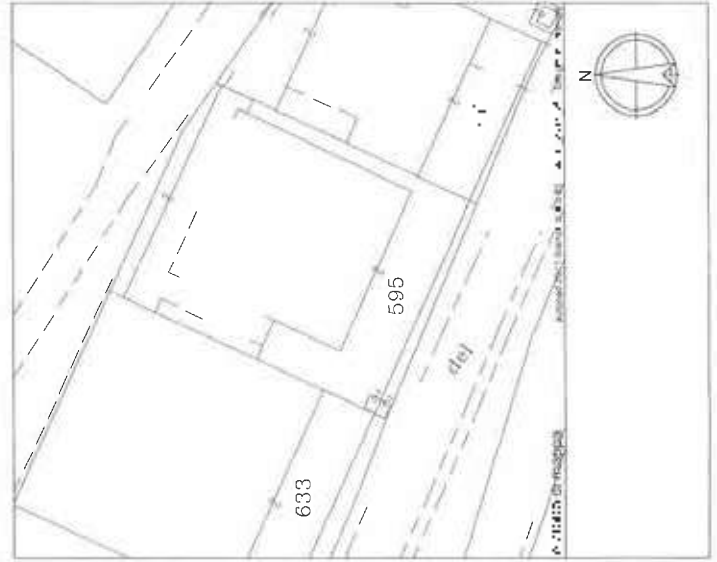


Allegati:

- 1 – Allibramento catastale
- 2 – Allibramento catastale con evidenziati mediante colorazione i subalterni
- 3 – Partita Catastale
- 4 – Mappa Catastale
- 5 – Piano regolatore generale
- 6 – Piano Particolareggiato
- 7 – Elenco pratiche urbanistiche
- 8 – Fotografie

TRIBUNALE COMMISSARIALE
 Corte di Cassazione
 Il comparso in quest'Ufficio il Perito Signor
GEOM. MATTEO SARTINI
 ha consegnato la presente perizia, con
 la sua concausa e con il suo giuramento a mia delegazione
 in Milano, 20/10/2022
 Il Cancelliere
Daniela Pistola

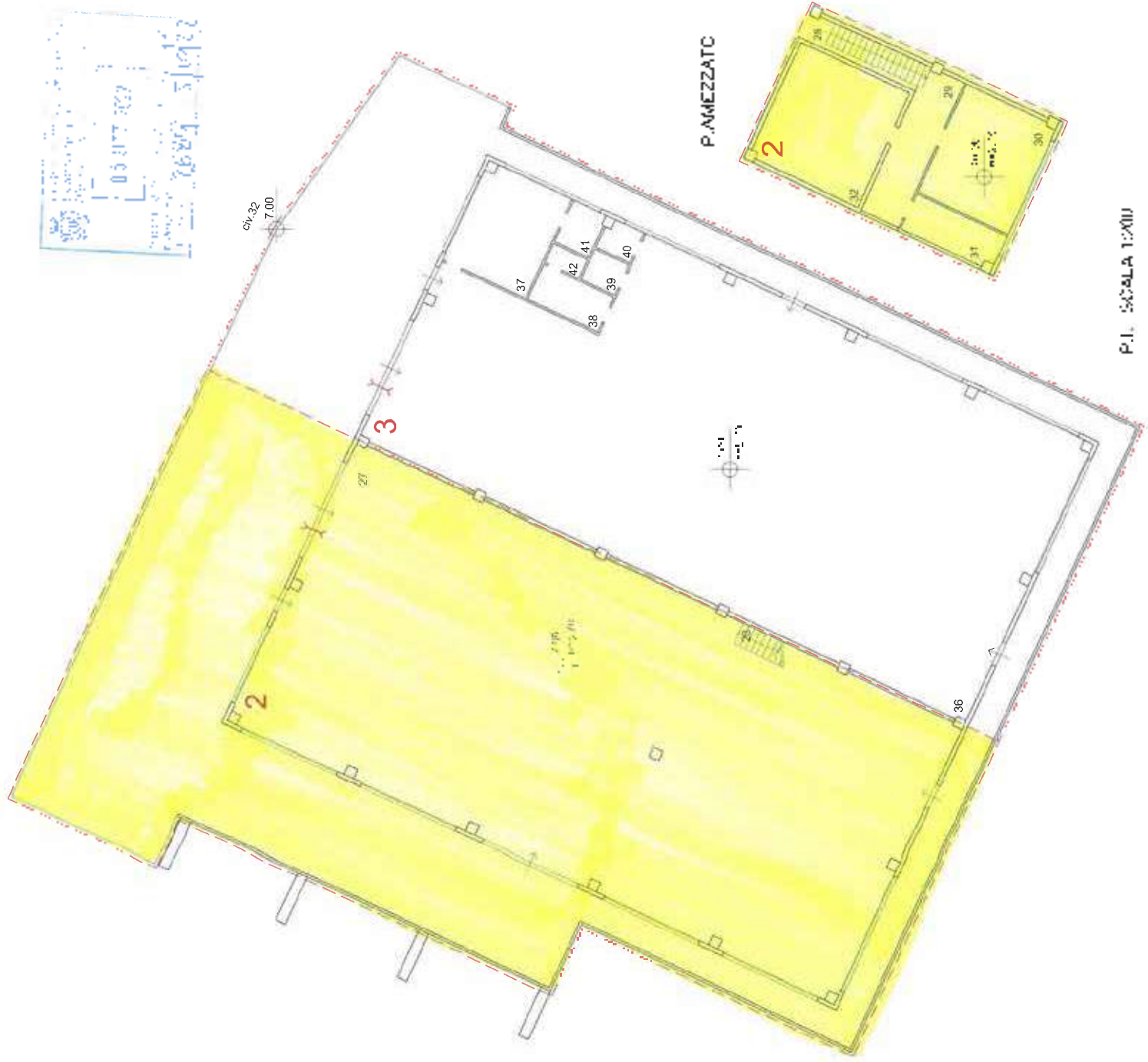
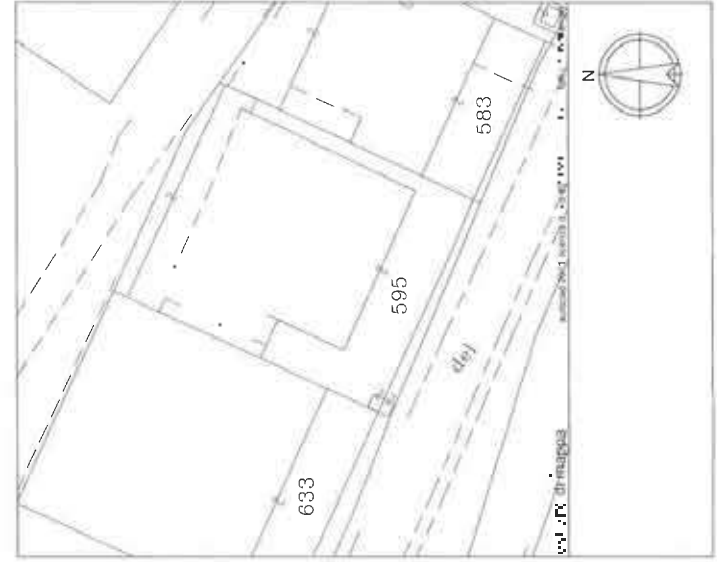
 REPUBBLICA ITALIANA MUNICIPALITÀ DI CASERTA		Foglio 44		Comune Caserta	Foglio 32
		Foglio 545			
Foglio 23		Tecnico Geom. Giuseppe Nappi		Foglio 516A	



05 OTT 2012
 7684 31272

P.I. SCALA 1:200

 REPUBBLICA ITALIANA COMUNE DI CASERTA		n. 48 del 20/05/2011		n. 22 del 22/05/2011	
		n. 516A del 20/05/2011		n. 22 del 22/05/2011	
P. I. 500/11		P. I. 500/11		P. I. 500/11	
Timbro		Timbro		Timbro	



0.0177 2029
 2629 3/19/12

P.I. 500/11

Impostazione Filter

TP Catasto Fabbricati N. Partita 20223 PARRACCHIA Foglio 4B Subalterno 595 **IN VIA**

PULISCI FILTRO

Soggetti intestatari

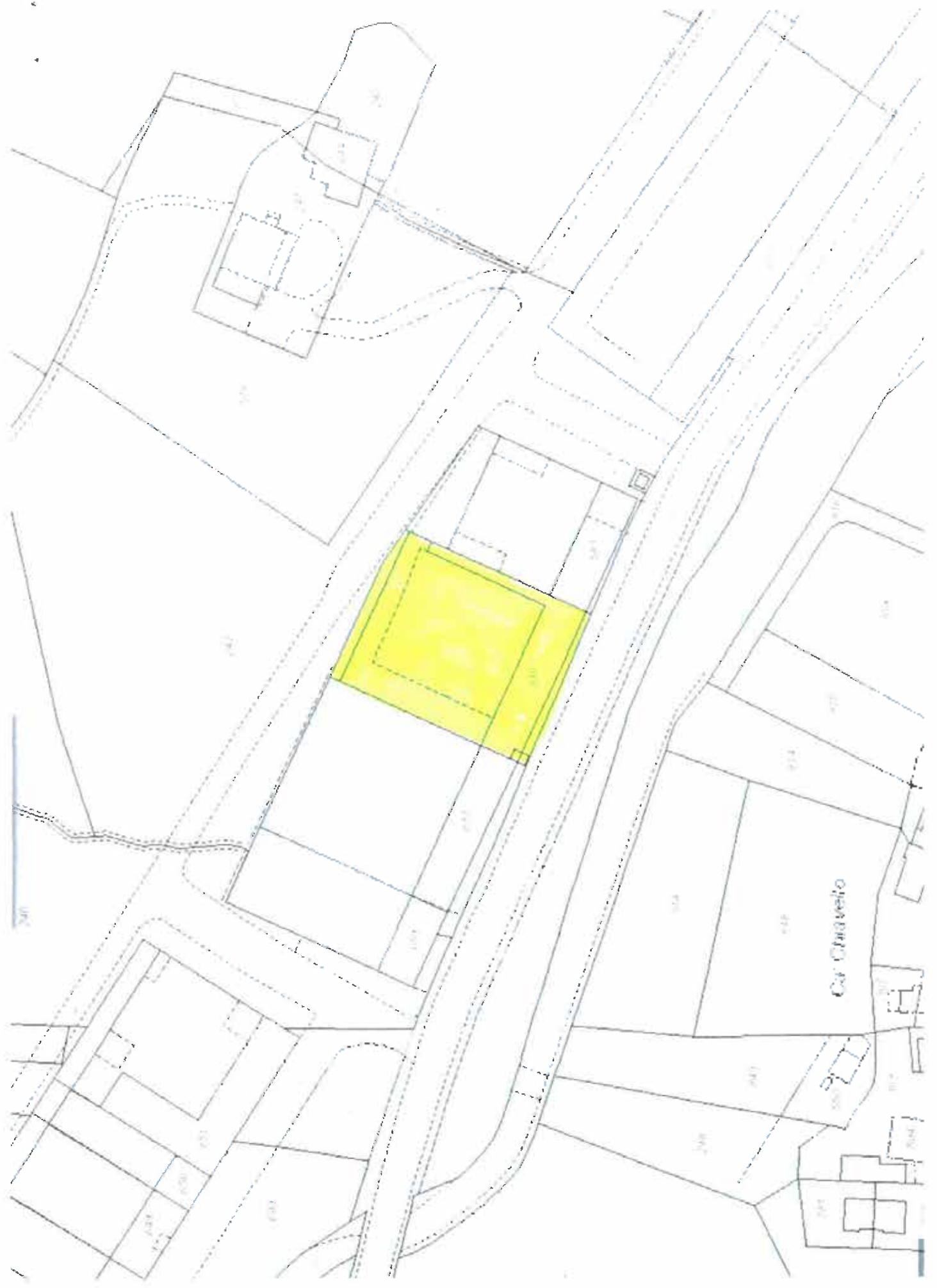
Elementi trovati: 1 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

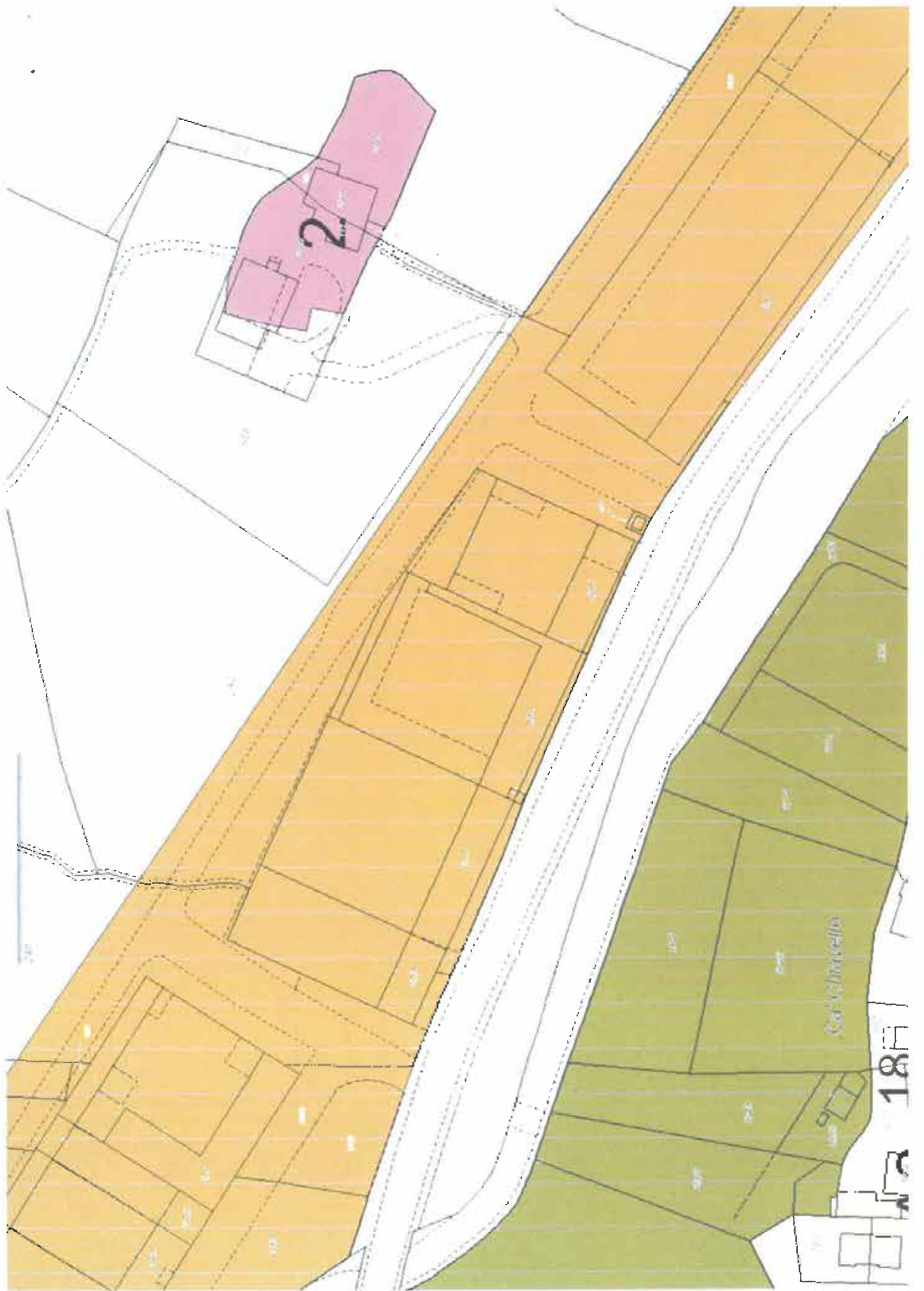
Soggetto	Data nascita	Tipo Diritto	Quota Diritto
BANCA DI SAN MARINO S.P.A.		PROPRIETA'	1/1

Immobili

Elementi trovati: 1 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Categoria	Classe	Detenzione	Vu	Mc	M-q	Rendita	Esenzione	AC
4B	595	2	STRADA CAMPO DEL Fiume	C2	4	MAGAZZINI DI CLASSE 4			539,00	52,50		







COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI
DATA

COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI
PRENDE ATTO

UFFICIO PLANIFICAZIONE TERRITORIALE

Dipartimento Territorio e Ambiente

P.P. : D105 CA' CHIAVELLO

Scala 1 :1000

Orientamento	Adozione	Appr Definitiva	Note
<i>-----</i>	Prende atto	29/01/2019	CPC / 87
29/03/2018	07/06/2018	10/08/2018	CPT / 346
15/04/2016	04/07/2016	26/10/2017	CPT / 312
<i>-----</i>	Prende atto	1/12/2011	CPT / 75

ISTANZE VISIONATE

ICP/991

CU/CPT PRECEDENTEMENTE APPROVATE

CU/10112 CU/10902 CU/11218 CU/11347 CU/11366 CU/11366 CU/11430 CU/11540 CU/11561 CU/1239
CU/11782 CU/12005 CU/12212 CU/12246 CU/12513 CU/12467 CU/13113 CU/13166 CU/13155 CU/13156
ICP/ CU/13288 CU/13468 CU/13645 CU/13797 CU/13708 CU/13910 CU/13908 CU/13778 CU/13809
CU/13965 CU/14108 CU/14731 CU/14678

RICORSI/OSSERVAZIONI

ICR/26


Legenda


..... Limite P.P.

———— Comparti


- - - - - Limite massimo ingombro


Edifici catastali


 Pedonale


 Verde esistente

 Tunnel interrato di collegamento

 Occupazione suolo pubblico a uso del comparto G da perfezionarsi in sede di convenzionamento


 Rampa

 Tettoia

 Ampliamento con altezza limitata

 Cabina elettrica

 Tecnologici

 Alberi di progetto

P Parcheggio

→ Indicazione di accesso

Prescrizioni

COMPARTO A

Area a deposito AASL P è consentita la realizzazione di una tettoia volte da sagoma d'ingombro, SENZA MASSIMA consentita 2,50 mt.

COMPARTO B

U F = 1,60 Hmax = 13,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- è prescrive una soluzione architettonica similare per i comparti B - C - D al fine di ottenere una uniformità del tessuto

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti

COMPARTO C

U F = 1,60 Hmax = 13,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- è prescrive una soluzione architettonica similare per i comparti B - C - D al fine di ottenere una uniformità del tessuto

- E' P 414 Si autorizza la pose di tubazione interrata e uscitaologica da collocarsi su terreno di proprietà dell'Ecma Camera adiacente

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti

COMPARTO D

U F = 1,60 Hmax = 13,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- è prescrive una soluzione architettonica similare per i comparti B - C - D al fine di ottenere una uniformità del tessuto

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti

COMPARTO E

U F = 1,60 Hmax = 13,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti

COMPARTO F

U F = 1,60 Hmax = 13,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti

- La costruzione a confine è ammessa come da art 88 L. 140/2017 comma 5

COMPARTO G

U F = 1,60 Hmax = 18,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti e concordate con AASS

- È consentita la realizzazione di un tunnel interrato sotto la strada di collegamento tra i comparti F - G

- La costruzione a confine è ammessa come da art 88 L. 140/2017 comma 5

- In sede di convenzionamento dovrà essere valutata la richiesta di utilizzo dell'area di proprietà dell'Ecma Camera individuata nella planimetria con apposita simbologia

COMPARTO H

U F = 1,60 Hmax = 13,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti

- La costruzione a confine è ammessa come da art 88 L. 140/2017 comma 5

COMPARTO I

S U = 7,500 mq Hmax = 18,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- È consentito nei limiti della proprietà ricevere locali accessori sotto la strada fra il comparto "I" e "L"

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti

COMPARTO L

U F = 1,60 Hmax = 13,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- È consentito nei limiti della proprietà ricevere locali accessori sotto la strada fra il comparto "I" e "L"

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti

COMPARTO M

U F = 1,60 Hmax = 13,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- La costruzione a confine è ammessa come da art 88 L. 140/2017 comma 5

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti

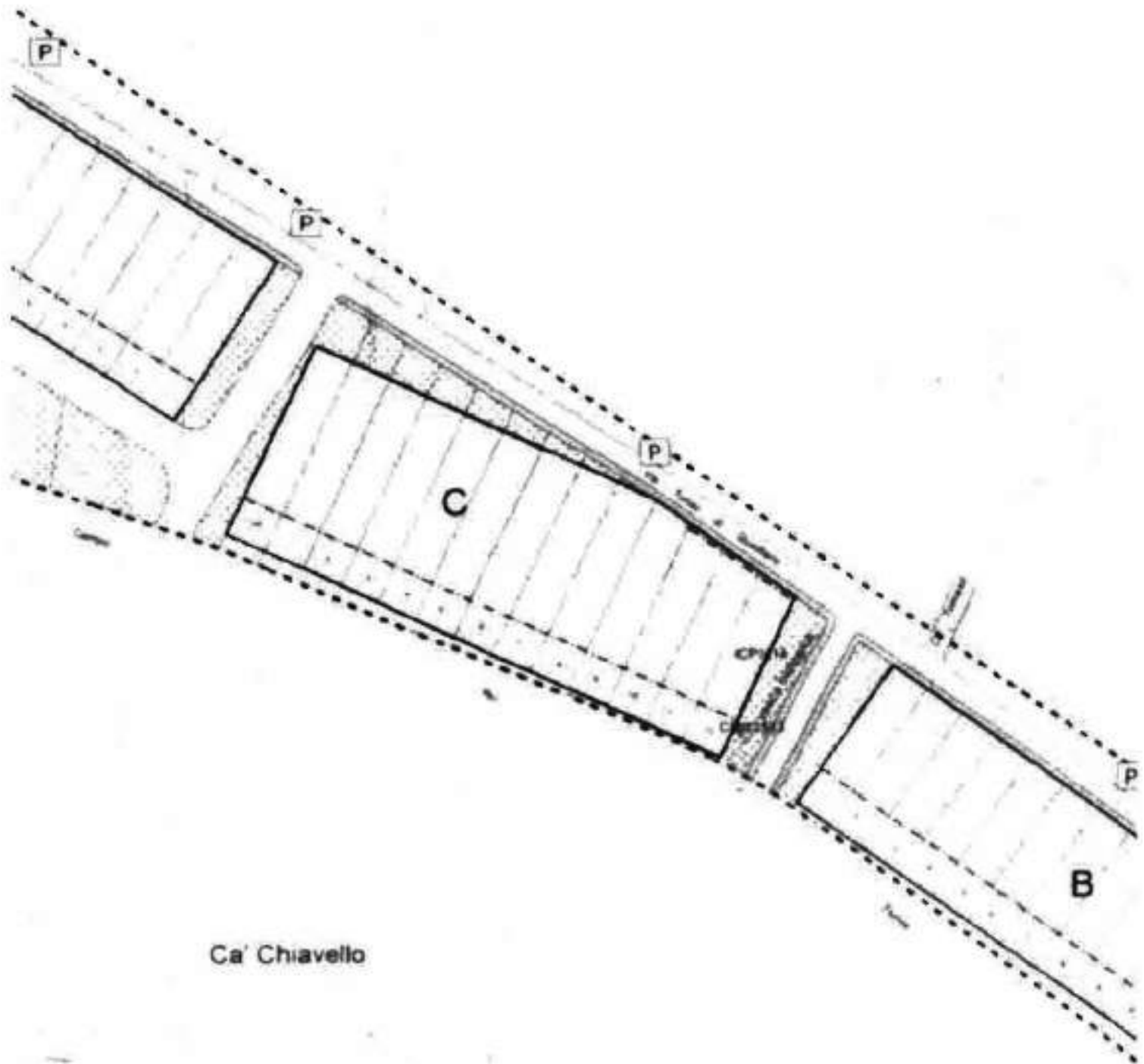
COMPARTO N

U F = 1,60 Hmax = 18,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- La costruzione a confine è ammessa come da art 88 L. 140/2017 comma 5

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti



Ca' Chiavello



ELENCO PRATICHE

(trovati nr. 10 risultato)

Repertorio	Data Consegna	Unità Catastali	Oggetto	Intestatari
CTE-11285-1	19/09/1995	F 48 P. 595	VARIANTE IN CORSO D'OPERA	S.A. LEASING SAMMARINSE
CON-01511	13/12/1997	F 48 P. 595	CAMBIO D'USO	S.A. LEASING SAMMARINSE
CON-02836	22/12/1998	F 48 P. 595	AMPLIAMENTO	FANTONI GRAZIANO S.P.A. LEASING SAMMARINSE, BANI
CON-03291	25/09/2000	F 48 P. 595	AMPLIAMENTO	S.A. LEASING SAMMARINSE, BAVCA DI SAN MARINO
ART-07904	09/02/2014	F 48 P. 595 S.1	ATTO NOTARILE	LEASING SAMMARINSE S.P.A. IN BREVE L.S. S.P.A.
ART-08097	06/05/2015	F 48 P. 595 S.1	ATTO NOTARILE	LEASING SAMMARINSE S.P.A. IN BREVE L.S. S.P.A.
CSS-00397	17/12/2018	F 48 P. 595 S.1 U.I.B.	SAMATORIA STRAORDINARIA L. 94/2017	CO.ME.S. - COOPERATIVA MECCANICA SAMMARINSE.
AI-03838	21/03/2019	F 48 P. 595 S.1	At prese d'acqua - Prevenzione Incedo	CO.ME.S. COOPERATIVA MECCANICA SAMMARINSE
AB1-01855	29/02/2019	F 48 P. 595 S.1 U.I.B.	CONFORMITÀ FIDUCIARIA ED AGIBILITÀ	CO.ME.S. - COOPERATIVA MECCANICA SAMMARINSE.
IVC-00839	23/10/2019	F 48 P. 595 S.1	Richiesta Certificaz om per atti giuridici (art. 29, L. 140/	







Borgo Maggiore 20-10-2022

Spett.le
BANCA DI SAN MARINO s.p.a.
Strada della Croce, nr. 39
47896 - Faetano (RSM)
C.O.E. SM 00476

STIMA DI BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Geometra Matteo Sartini, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 45, con studio tecnico a Borgo Maggiore in Via Leopoldo del Belgio n. 15/b, redige la presente stima di beni immobili, su espressa richiesta dell'Istituto in indirizzo.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il bene oggetto della presente stima consiste in:

Porzione di fabbricato ad uso commerciale posto al piano terra (istituto bancario e relativi accessori) e ad uso accessorio posto al piano primo sottostante (autorimessa e deposito).

L'immobile è situato in Via Venticinque Marzo, nr. 71, Domagnano ed è contraddistinto al Vigente Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino alla partita nr. 20223 – Foglio 22 – Particella 355, composto dai subalterni:

sub. 1 Cat. A6 – Cl. 6 – Uffici/Studi – V.U. 23,50 - R.C. 178,41;

sub. 8 Cat. C4 – Cl. 6 – mq. 396,00 – R.C. 49,06;

sub. 16 Cat. A6 – Cl. 6 – Uffici/Studi – V.U. 7,50 - R.C. 56,94;

La superficie fondiaria della particella 355 è pari a mq. 2.000 circa, comprensivi dell'area su cui sorge il fabbricato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Vigente Piano Regolatore Generale, il bene immobile è individuato in zona R109 (P.P. R109 Cà Giannino) – comparto D.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL FABBRICATO

L'edificio in oggetto si trova in Via Venticinque Marzo, nr. 71 a Domagnano ed insiste sulla particella 355 del Foglio 22 del Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino.

L'edificio si affaccia su Via XXV Marzo, gode di un'ottima esposizione e la facciata principale è orientata a nord.

L'immobile è composto da sei piani e contiene funzioni commerciali, uffici e servizi.

SUB. 1

È collocato al piano terra è composto da un primo ingresso, un secondo ingresso, cinque uffici, cinque depositi, un disimpegno, tre antibagni, sei w.c. ed esternamente è presente un grande terrazzo.

SUB. 16

È collocato al piano terra è composto da: due disimpegni, un ufficio, un antibagno, un w.c. e da cinque depositi.

SUB. 8

È collocato al piano primo sottostante è composto da: una grande autorimessa e da due depositi.

Esternamente è presente un piazzale ed un portico riferite esclusivamente ai Sub. 1 e 16.

DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

La determinazione delle superfici commerciali dell'edificato è desunta con misurazioni eseguite sulle planimetrie dell'allibramento catastale (allegato 1).

Per giungere a determinare le superfici commerciali sono state considerate al 100% le superfici a destinazione commerciale, servizi e uffici, gli spazi accessori ed il portico verranno abbattuti del 50%, il terrazzo verrà abbattuto del 70% mentre l'agio esterno verrà abbattuto del 80%.

Superfici Commerciali (F. 22 Part. 355 Sub. 1-8-16)

SUB. 1

Locali commerciali	= mq. 370,00 x 100% =	mq. 370,00
Locali accessori	= mq. 180,00 x 50% =	mq. 90,00
Terrazzo	= mq. 76,00 x 30% =	mq. 22,80

SUB. 16

Locali commerciali	= mq. 98,00 x 100% =	mq. 98,00
Locali accessori	= mq. 134,00 x 50% =	mq. 72,00

A.C. SUB. 1-16

Portico	= mq. 17,00 x 50% =	mq. 8,50
Piazzale	= mq. 225,00 x 20% =	mq. 45,00

SUB. 8

Autorimessa	= mq. 342,50 x 50% =	mq. 171,25
Depositi	= mq. 56,60 x 50% =	mq. 28,30

Totale superficie commerciale = mq. 905,85

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

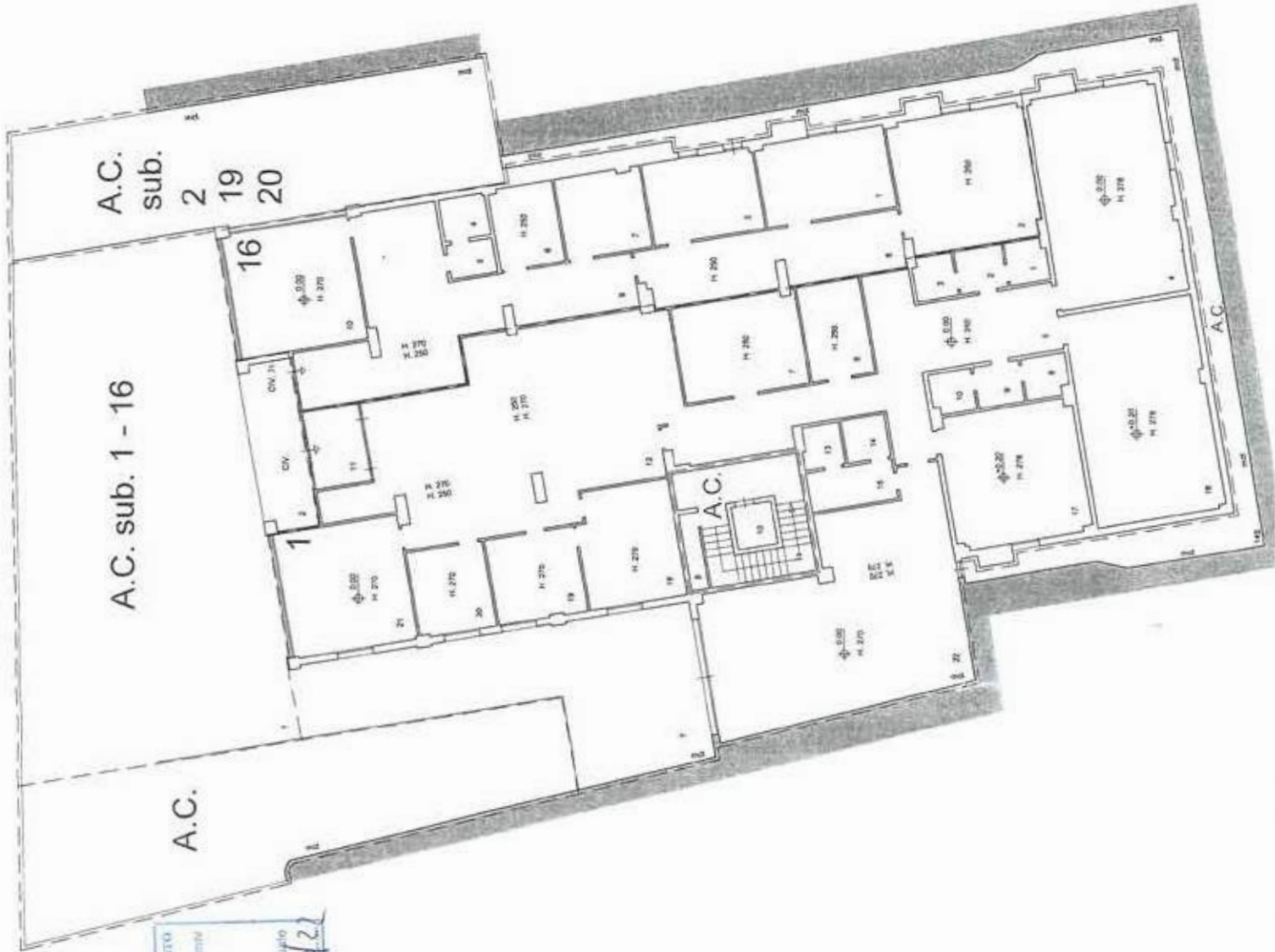
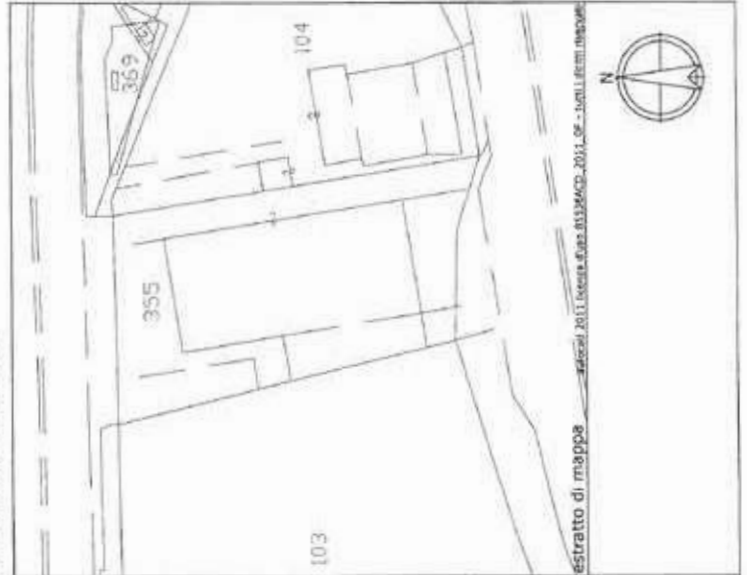
La stima delle unità immobiliari è eseguita assumendo quale riferimento un valore medio di mercato identificato in € 2.500,00 per mq. riferito ad un edificio finito e di nuova costruzione per i subalterni con destinazione commerciale, valevole per aree e zone equiparabili alla località di



REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

Foglio	22	Via o località	via Venticinquemarzo	n. 71
Particella	355	via	via	n. 71
Piano		via	via	n. 71
Terra		via	via	n. 71
Scelta N.	72A	ACCERTAMENTO D.T.C.	08/02/2021	

PLANIMETRIA SCALA 1:1000



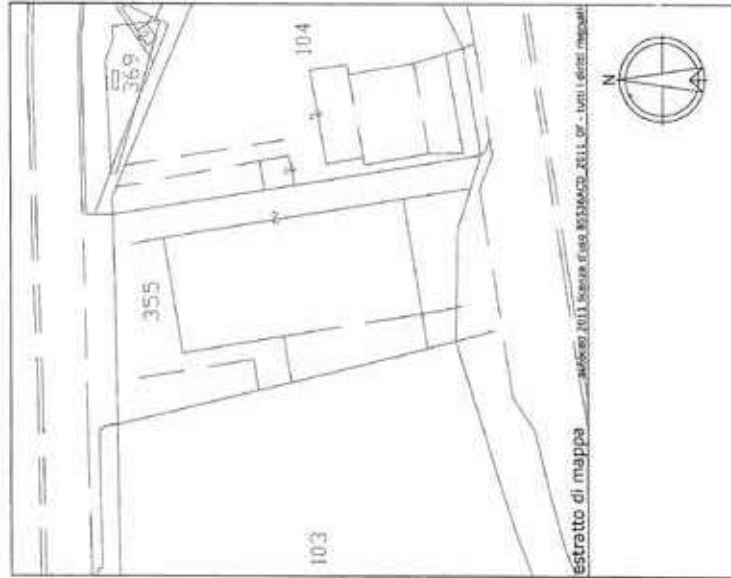
UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA
Dipartimento Territorio e Ambiente

05 OTT 2022

Imposta di terra: esposta in modo virtuale
e differenziale 2686 €/m² (m² 51421)

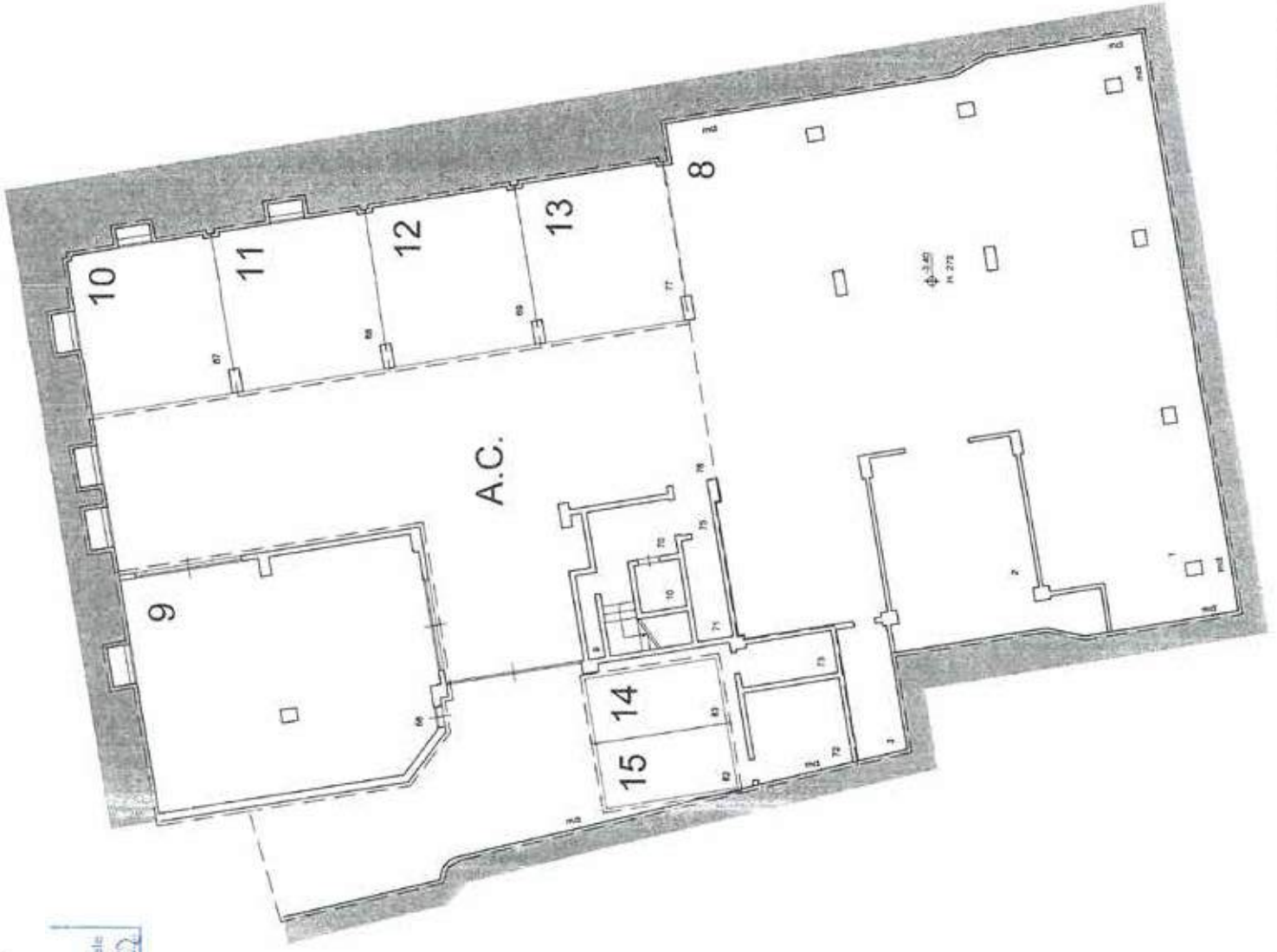
Particella	22	ve	Venticinque Marzo	n.r.	71
		ve		n.r.	
Piano	355	ve		n.r.	
		ve		n.r.	
Primo Sott.					
Scheda N.					
72A		ACCERTAMENTO U.T.C.			
		08/02/2021			

PLANIMETRIA SCALA 1:1000



U 3 U 11 2022

Imposta di Stato Locazione in affitto virtuale
 le ditte alla via...
 Distanza n. 2084



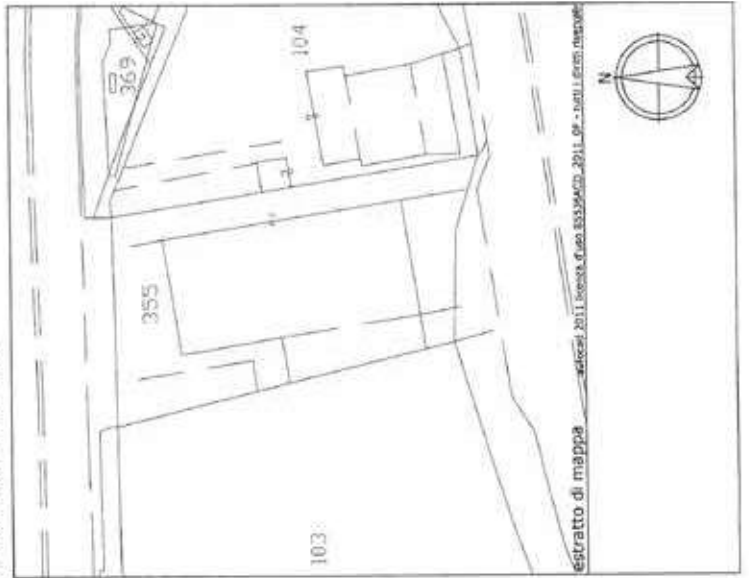


REPUBBLICA DI SAN MARINO
CATASTO FABBRICATI

Foglio	22	Via o località	no. 71
Particella	355	via	Venticinque Marzo
Piano	Terra	via	
		via	
		via	
		via	
Schema N.	72A	ACCERTAMENTO U.T.C.	08/02/2021



PLANIMETRIA SCALA 1:1000



estratto di mappa - scala 2011 (esec. C. no. 355/2002) - 2011.04 - dati I.C.R.M. on-line



UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA
Dipartimento Territorio e Ambiente

05 OTT 2022

Imposta di terra assolta in modo virtuale
a diritto catastale n. 2680 del 5/10/21

22	22	22	22
Particella	22	22	22
355	355	355	355
355	355	355	355
Primo Sott.	Primo Sott.	Primo Sott.	Primo Sott.
72A	72A	72A	72A
72A	72A	72A	72A
ACCERTAMENTO U.T.C.	ACCERTAMENTO U.T.C.	ACCERTAMENTO U.T.C.	ACCERTAMENTO U.T.C.
08/02/2021	08/02/2021	08/02/2021	08/02/2021
			

USUI 2022
 Imposta di bollo applicata ai moduli virtuali
 e diritti catastali 2689 del 5/10/22



PLANIMETRIA SCALA 1:1000



estratto di mappa - catasto 2011 licenza d'uso 85538ACQ_2011_07 - tutti i diritti riservati

Impostazione Filtro

PULISCI FILTRO

Tp Catasto: N. Partita: Piarocchia Foglio Particella Subalterno
 20223 DOMAGNANO 22 355

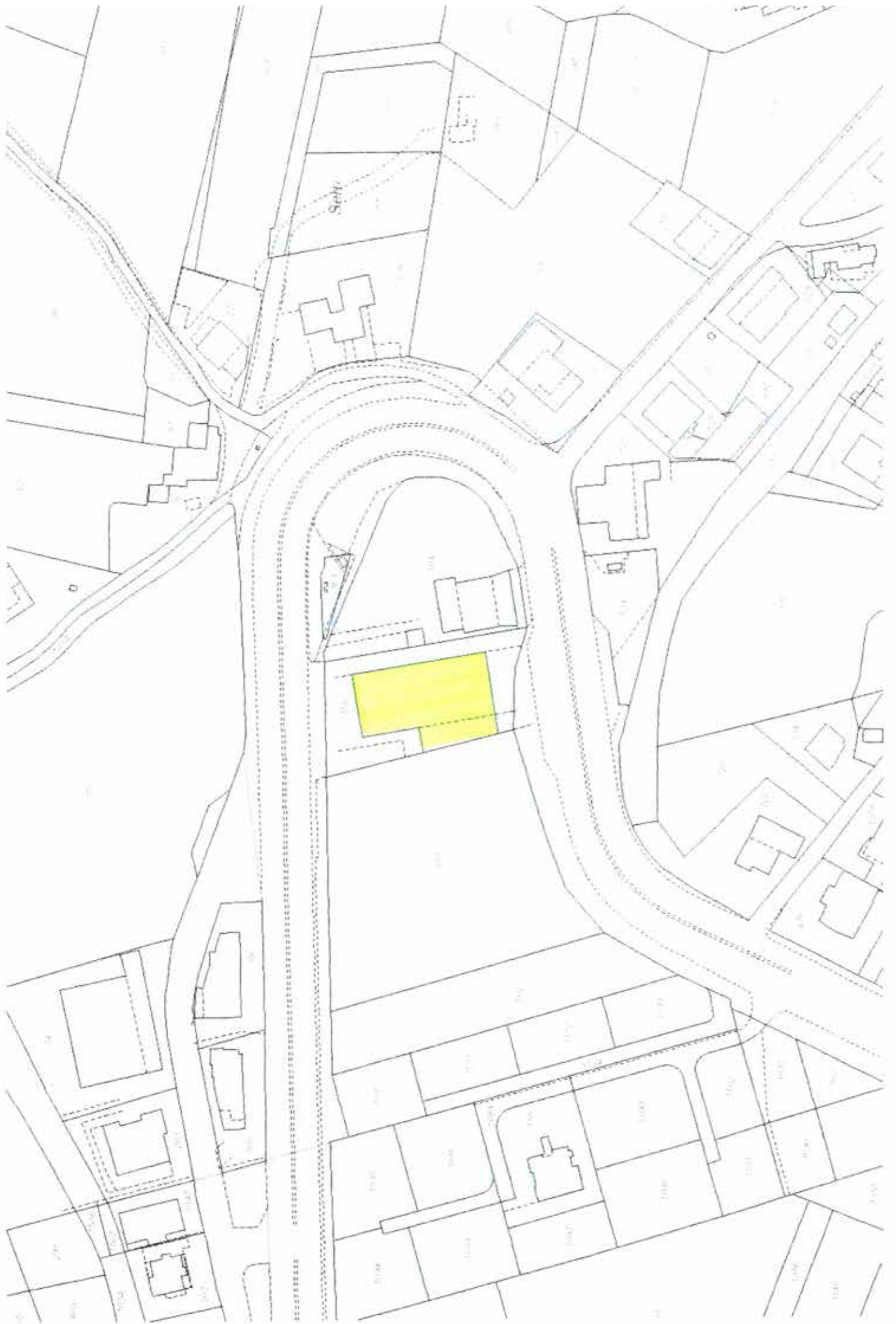
INVIÀ

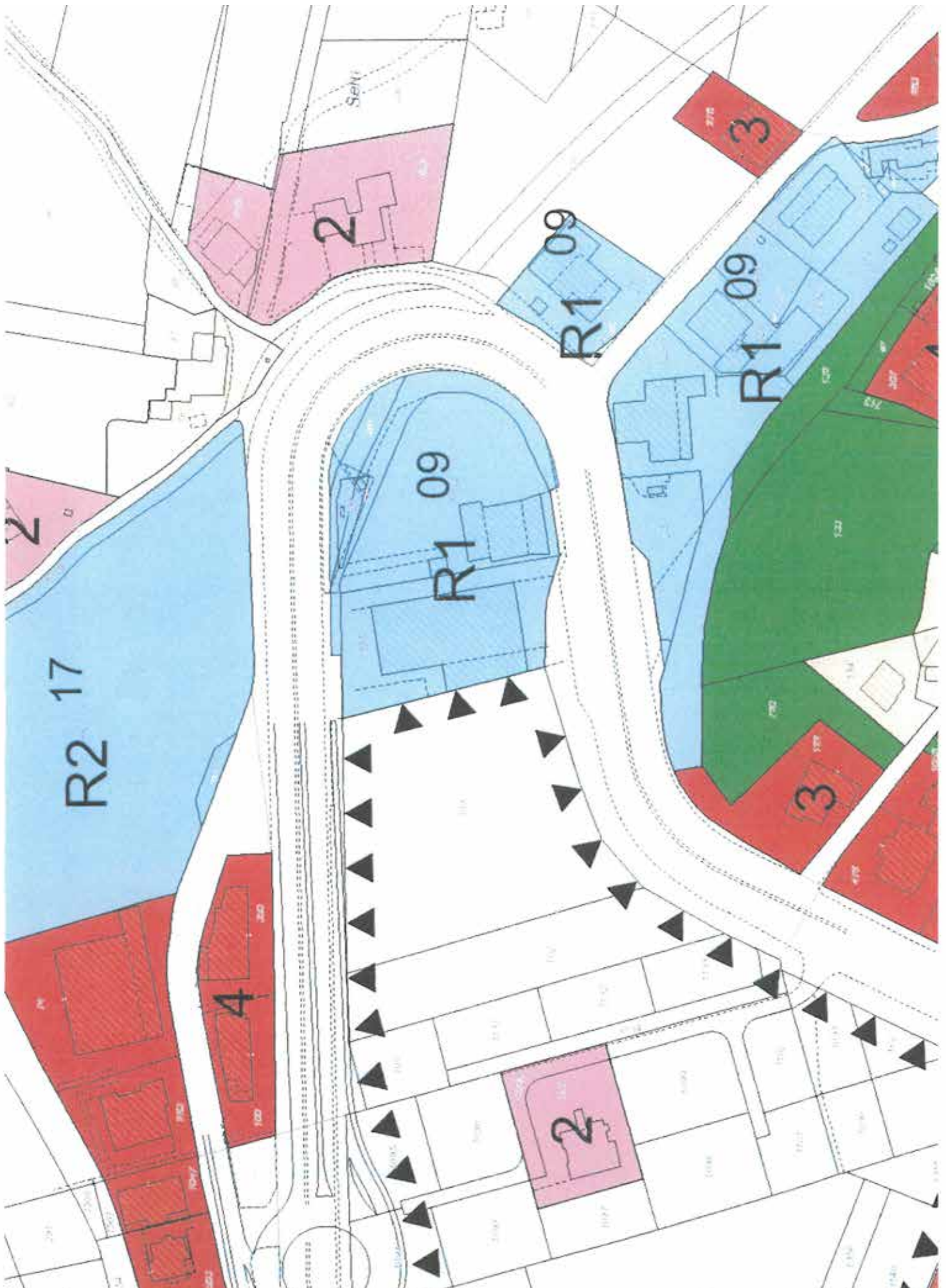
Elementi trovati: 1 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

Soggetti intestatari	Soggetto	Data nascita	Tipo Diritto	Quota Diritto
	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.		PROPRIETA'	1/1

Elementi trovati: 3 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

Immobili	Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Categoria	Classe	Descrizione	Vu	Mc	Mq	Rendita	Esenzione	AC
	22	355	1	VIA VENTICINQUE MARZO	A6	6	UFFICI,STUDI CL.6	23,50			178,41		
	22	355	8	VIA VENTICINQUE MARZO	C4	6	AUTORIMESSE CL.6			396,00	49,06		
	22	355	16	VIA VENTICINQUE MARZO	A6	6	UFFICI,STUDI CL.6	7,50			56,94		





 **COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI**
PROT. N. CPT 347
DATA 4.10.2018

 **COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI**
APPROVAZIONE 4.10.2018



UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Dipartimento Territorio e Ambiente

P.P. : R109 Ca' Giannino

Scala 1:500

Orientamento	Adozione	Appr. Definitiva	Note
13/06/2017	07/06/2018	04/10/2018	CPT / 347
10/12/2010	18/07/2013	28/11/2013	CPT / 141

ISTANZE VISIONATE:

ICP/846










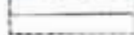












CU/CPT PRECEDENTEMENTE APPROVATE:

CU/11758 CU/11099 CU/11606 CU/11985 CU/14397

RICORSI/OSSERVAZIONI:

ICP/738

Legenda

-  Limite P.P.
-  Comparti
-  Limite massimo ingombro
-  vincolo di allineamento
-  collegamento pedonale
-  Percorsi naturali storici (tracciato ex. Ferrovia)
-  Vincolo di facciata da conservare
-  Impianti collegamenti meccanizzati
-  Pedonale
-  Verde esistente
-  Verde privato
-  Edifici catastali
- P** Parcheggio art.96 L.14/12/2017 n.140 e art.4 L.27/10/2017 n.125
-  Occupazione suolo pubblico in uso alla stazione di servizio carburanti da perfezionarsi in sede di convenzionamento
-  Aree a progetto speciale(percorso ciclopedonale ex. Ferrovia)
-  Tettoia
-  Portico
-  Servitù di passo
-  Stazione ex Ferrovia Domagnano L.147/2005 Tipologia scheda b1 Organismi storico monumentali
-  Alberi esistenti
-  Alberi di progetto
-  Pensilina
-  Stazione di servizio

Prescrizioni

COMPARTO A

Classe 4

U.F. = 0,70

I.F. = 2,10

H. max. = 12,50 ml

Distanze dai confini = vedi sagoma d'ingombro.

COMPARTO B

Classe 4

U.F. = 0,70

I.F. = 2,10

H. max. = 12,50 ml

Distanze dai confini = vedi sagoma d'ingombro.

Rispetto del vincolo di allineamento su Via Francesco Flora e Via Venticinque Marzo

COMPARTO C

Mantenimento superfici, volumi e altezze esistenti.

In caso di demolizione e ricostruzione si prescrive il rispetto della sagoma d'ingombro

COMPARTO D

Classe 5

U.F. = 1,00

I.F. = 3,00

H. max = esistente

Distanze dai confini = vedi sagoma d'ingombro

COMPARTO E

Mantenimento superfici, volumi e altezze esistenti.

In caso di demolizione e ricostruzione si prescrive il rispetto della sagoma d'ingombro e il rispetto del vincolo di allineamento su Via Francesco Flora.

COMPARTO F

Classe 5

U.F. = 1,00

I.F. = 3,00

Hmax = 12,50

Rispetto del vincolo di allineamento su Via Francesco Flora

Distanze dai confini = vedi sagoma d'ingombro

COMPARTO G

Mantenimento superfici, volumi e altezze esistenti.

In caso di demolizione e ricostruzione si prescrive il rispetto della sagoma d'ingombro

Note

(A)

Locale accessorio alla stazione di rifornimento carburante

Funzioni

art. 38 Legge 20/01/1992 n.7

Gruppo a: tutte

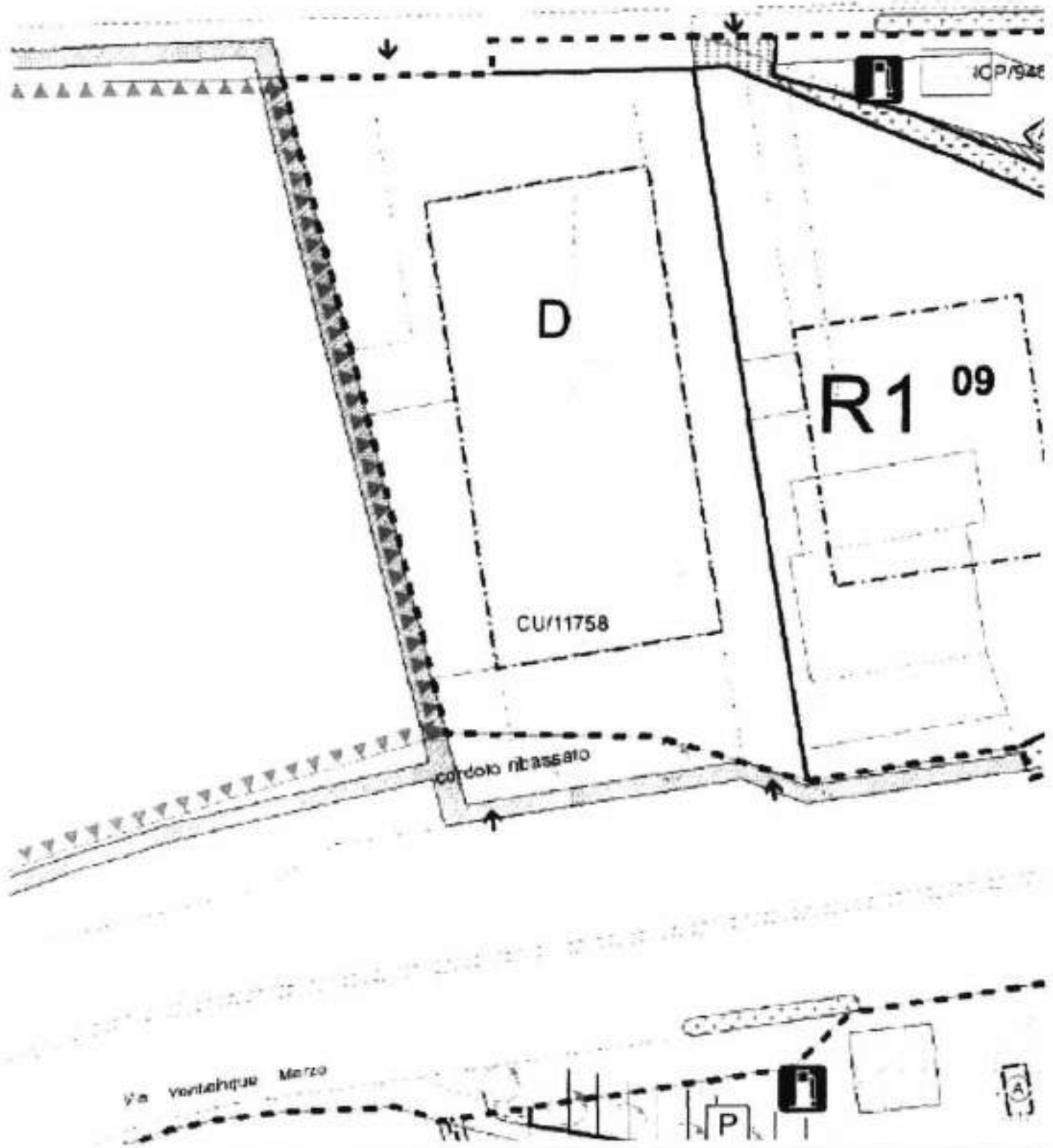
Gruppo b: 1, 2, 5

Gruppo c: Tutte

Delibera CTS

Delibera C.T.S. 32/2018 R109 Ca' Giannino

si approva lo screening





ELENCO PRATICHE

(trovati nr. 50 risultati)

Repertorio	Data Consegna	Unità Catastali	Oggetto	Intestatari
MAN-03371	20/04/2018	F.22 P.355 S.16 S.17 S.1	MANUTENZIONE ORDINARIA	LEASING SAMMARINESE S.P.A. IN BREVE L.S. S.P.A.
CSS-00166	20/07/2018	F.22 P.355 S.16 S.17 UT.1A UT.1	SANATORIA STRAORDINARIA L. 94/2017	LEASING SAMMARINESE S.P.A. IN BREVE L.S. S.P.A.
P-11652	14/01/2019	F.22 P.355 S.19	PUBBLICITA'	LIBERTY INVESTMENTS S.R.L.
P-11653	16/01/2019	F.22 P.355 S.16 S.1	PUBBLICITA'	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
P-11654	16/01/2019	F.22 P.355 S.17	PUBBLICITA'	LEASING SAMMARINESE S.P.A. IN BREVE L.S. S.P.A.
IVC-00699	25/07/2019	F.22 P.355 S.2	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/	
IVC-00874	14/11/2019	F.22 P.355 S.21 S.22 S.23 S.24 S.25 S.19	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/	
AI-02296-7	17/12/2019	F.22 P.355 S.16 S.17	AI-Pratica antincendio (Decreto 122/85)	LEASING SAMMARINESE S.P.A. IN BREVE L.S. S.P.A.
ABI-02172	23/12/2019	F.22 P.355 S.17 UT.1	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
ABI-02173	23/12/2019	F.22 P.355 S.16 UT.1A	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
IVC-01054	25/05/2020	F.22 P.355 S.19 S.21 S.22 S.23 S.24 S.25	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/	
P-11750	06/05/2021	F.22 P.355 S.5	PUBBLICITA'	EUCLIDEA S.R.L.
AUT-01575	22/09/2021	F.22 P.355 S.1 S.1 UT.1A UT.1B	ACCORPAMENTO/SDOPPIAMENTO U.I.	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
AI-02296-9	11/11/2021	F.22 P.355 S.16 S.1	AI-Pratica antincendio (Decreto 122/85)	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
AUT-01575-1	16/11/2021	F.22 P.355 S.16 S.1 S.1 UT.1 UT.1A UT.1B	VARIANTE IN CORSO D'OPERA	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
IVC-01958	16/11/2021	F.22 P.355 S.20 S.26 S.27 S.28 S.29 S.30	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/	
UDT-00733	14/12/2021	F.22 P.355 S.6 S.9 UT.14 UT.14	STATO DI FATTO IN SANATORIA ART. 160-BIS L. 140/	PAOLETTI ROMANO
ABI-03562	04/02/2022	F.22 P.355 S.1 UT.1A	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
ABI-03561	04/02/2022	F.22 P.355 S.16 UT.1	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
ABI-03563	04/02/2022	F.22 P.355 S.1 UT.1B	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.







Borgo Maggiore 20-10-2022

Spett.le
BANCA DI SAN MARINO s.p.a.
Strada della Croce, nr. 39
47896 - Faetano (RSM)
C.O.E. SM 00476

STIMA DI BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Geometra Matteo Sartini, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 45, con studio tecnico a Borgo Maggiore in Via Leopoldo del Belgio n. 15/b, redige la presente stima di beni immobili, su espressa richiesta dell'Istituto in indirizzo.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il bene oggetto della presente stima consiste in:

Porzione di fabbricato ad uso laboratorio posto al piano terra.

L'immobile è situato in Via Campo del Fiume, nr. 84 e Via Tonso di Gualtiero, nr. 54-56, Faetano ed è contraddistinto al Vigente Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino alla partita nr. 20223 - Foglio 48 - Particella 720, composto del subalterno:

sub. 4 Cat. C3 - Cl. 5 - Laboratorio - mq. 290,00 - R.C. 68,90,

La superficie fondiaria della particella 720 è pari a mq. 1.720 circa, comprensivi dell'area su cui sorge il fabbricato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Vigente Piano Regolatore Generale, il bene immobile è individuato in zona D105 (P.P. D105 Cà Chiavello).

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL FABBRICATO

L'edificio in oggetto si trova in Via Campo del Fiume, nr. 84 e Via Tonso di Gualtiero, nr. 54-56 a Faetano ed insiste sulla particella 720 del Foglio 48 del Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino.

L'unità immobiliare in oggetto si affaccia su Via Campo del Fiume.

L'immobile gode di un'ottima esposizione, la facciata principale è orientata a sud-ovest.

L'immobile è composto da tre piani e contiene funzioni produttive e magazzino.

SUB. 4

Collocato al piano terra è composto da:

un unico vano con destinazione laboratorio, un portico ed un agio esterno.

DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

La determinazione delle superfici commerciali dell'edificio è desunta con misurazioni eseguite sulle planimetrie dell'allibramento catastale (allegato I).

Per giungere a determinare le superfici commerciali sono state considerate al 100% le superfici a destinazione laboratorio, il portico verrà abbattuto del 50% mentre l'agio esterno verrà abbattuto del 30%.

Superfici Commerciali (F. 48 Part. 720 Sub. 4)

SUB. 4

Laboratorio	= mq. 286,50 x 100% =	mq. 286,50
Portico	= mq. 1,50 x 50% =	mq. 0,75
Agio esterno	= mq. 100,00 x 30% =	mq. 30,00
<u>Totale superficie commerciale =</u>		<u>mq. 317,25</u>

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

La stima delle unità immobiliari è eseguita assumendo quale riferimento un valore medio di mercato identificato in €9000,00 per mq. riferito ad un edificio finito e di nuova costruzione con destinazione commerciale, valevole per aree e zone equiparabili alla località di Faetano, in virtù dell'ubicazione del fabbricato e della zona in cui è inserito, della vicinanza e posizione rispetto ai servizi primari, delle destinazioni d'uso, dell'accessibilità e raggiungibilità, dell'alto grado delle finiture e dello stato di conservazione, dell'esposizione e della panoramicità.

Nonostante l'edificio sia stato costruito 24 anni fa, è sempre stato mantenuto in ottime condizioni, visto il buono stato di conservazione si applicherà una percentuale di abbattimento minima ritenuta congrua rispetto all'uso ed all'usura.

Detto tutto ciò si applica una percentuale di abbattimento rispetto al valore di riferimento pari al 10%.

Totale valore medio di mercato mq 317,25 x €900,00 = € 285.525,00
 Abbattimento 10% €285.525,00 - 10% = € 256.972,50

Totale stima = € 256.972,50

Valore di mercato = € 256.972,50

Valore parte: terreno = € 70.000,00

Valore parte: immobile = € 186.972,50



Allegati:

- 1 - Allibramento catastale
- 2 - Allibramento catastale con evidenziati mediante colorazione i subalterni
- 3 - Partita Catastale
- 4 - Mappa Catastale
- 5 - Piano regolatore generale
- 6 - Piano Particolareggiato
- 7 - Elenco pratiche urbanistiche
- 8 - Fotografie

PERSONALE COMMISSARIALE
 CANCELLIERA CIVILE

È incaricato in quest'Ufficio il Perito Signor
Geom. MATTEO SARTINI
 che ha consegnato la presente perizia la con-
 ferma con suo giuramento a mia relazione
 San Marino, 20/06/2022

Il Perito

M. Cancelliere

L'ATTUARIO
 Daniela Pistola



REPUBBLICA ITALIANA
MUNICIPIO DI CASTELFRANCO
CATASTO FABBRICATI

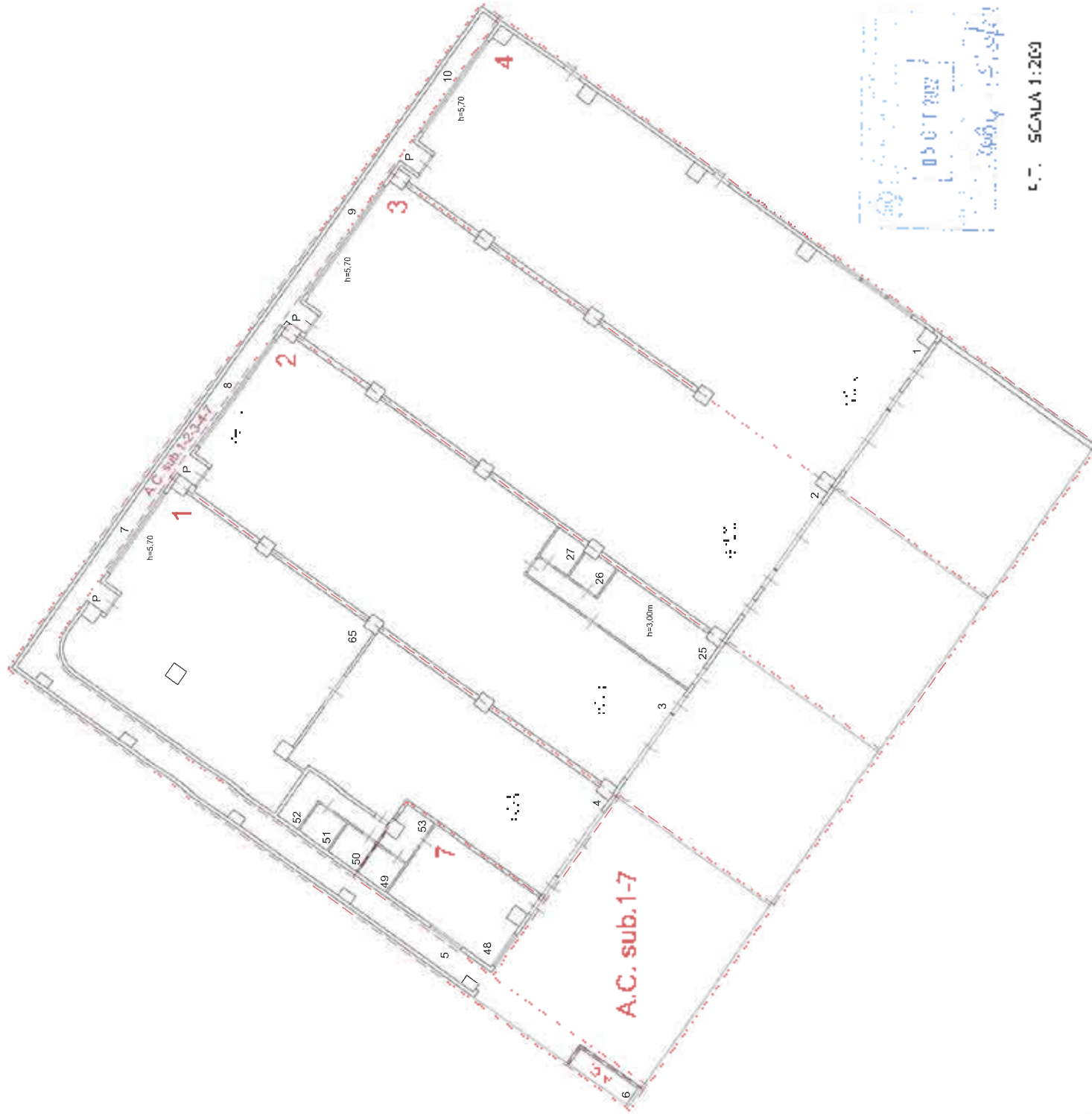
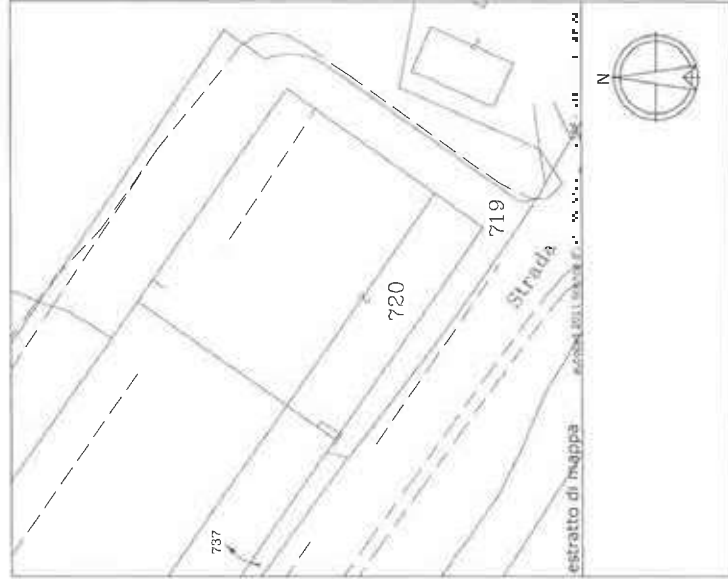
Foglio	48	Via o località	...
Particella	720	C.F. P.D. di F.UMA	...
Plano	T	Inteso di G.ILLERS	...
		n.ri:	...
		n.ri:	...



05/08/2020

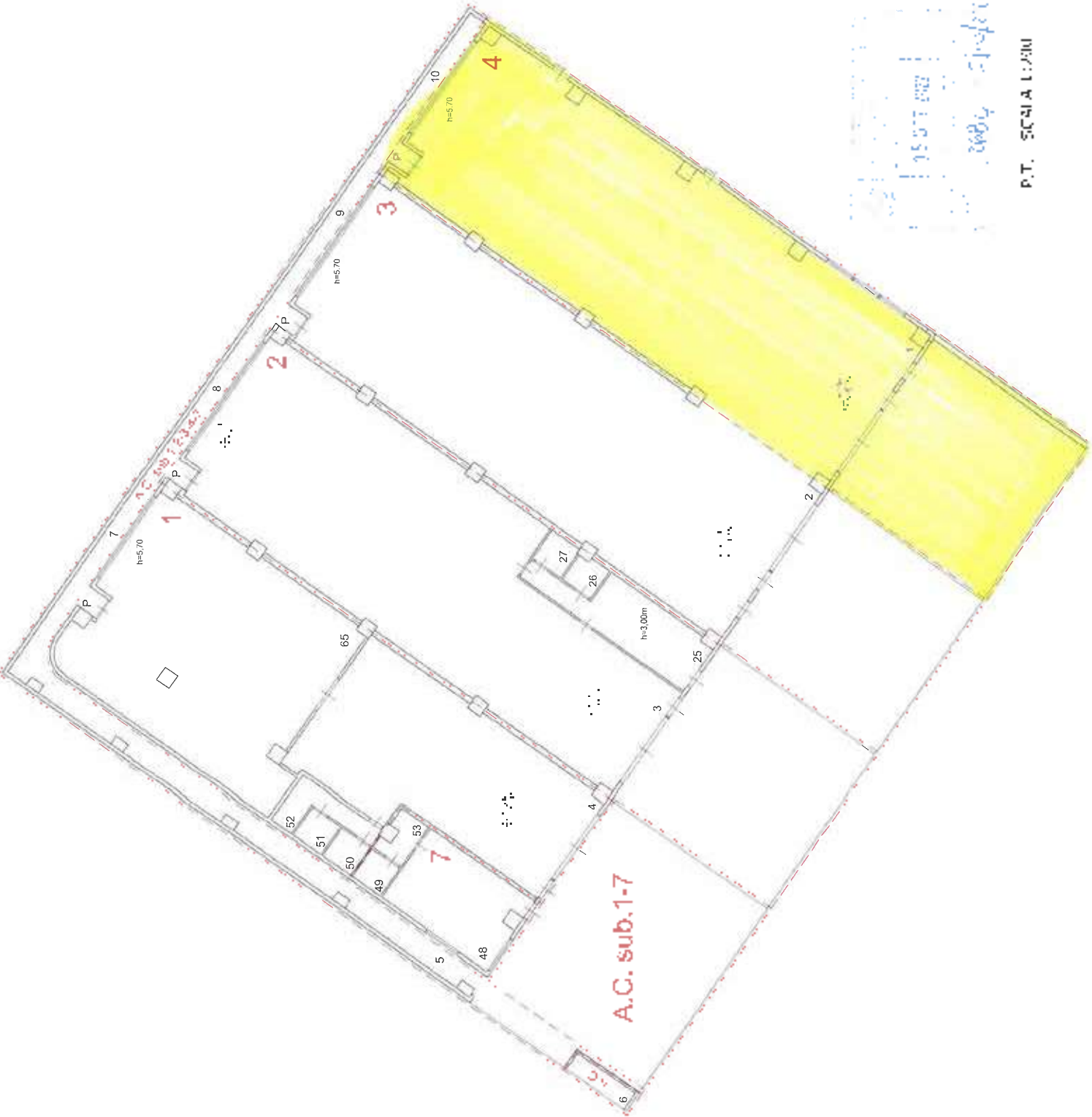
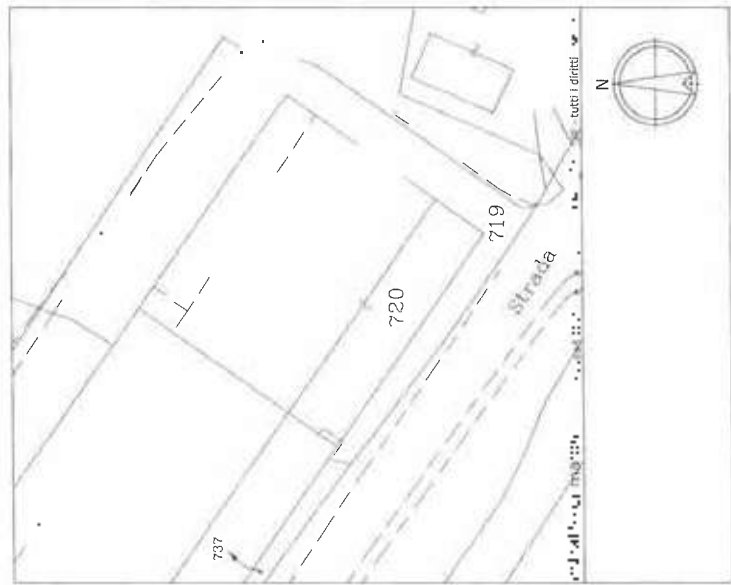
517A

ILLUSTRAZIONE



L.7. SCALA 1:200

		CATASTO FABBRICATI	
Foglio	48	Particella	720
Piano	T		
Comune di San Vero		Ufficio Tecnico del Catasto - R.S.M.	
Foglio 05/08/2020		517A	



15.07.2020
 2004/2020

P.T. SCALIA L.200

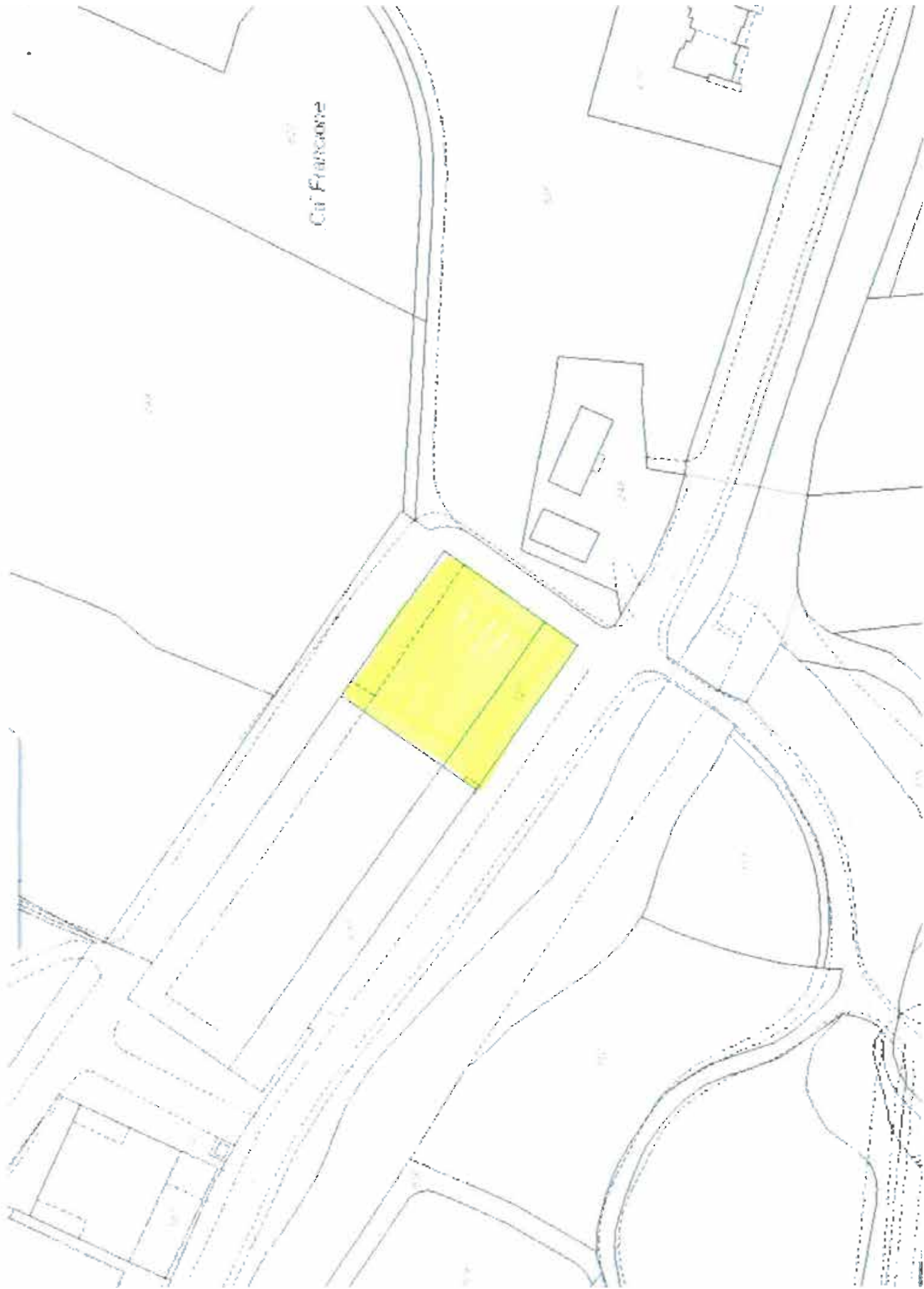
To Costato
 Fabbricati
 Anno: 2023
 Parrocchia: FAETANO
 Foglio: 48
 Particella: 720
 Sublotto:

Elementi trovati: 1 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

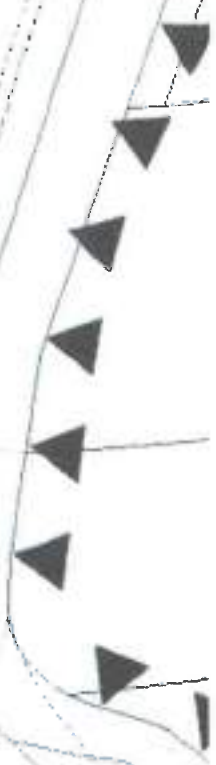
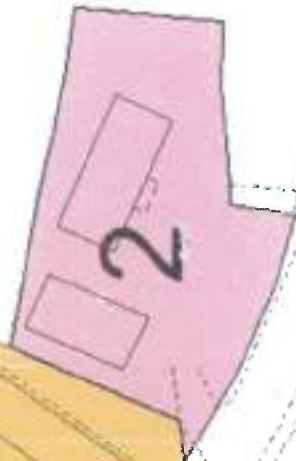
Soggetti intestatari		Data nascita		Tipo Diritto		Quale Diritto	
BANCA DI SAN MARINO S.P.A.							
1/1							

Elementi trovati: 4 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

Foglio	Particella	Sublotto	Indirizzo	Categoria	Classe	Descrizione	Vu	Mq	Rendito	Esenzione	AC
48	720	1	STRADA CAMPO DEL FIUME	C3	5	LABORATORI CLASSE 5		281,00	66,77		
48	720	4	STRADA CAMPO DEL FIUME	C3	5	LABORATORI CLASSE 5		790,00	68,90		
48	720	6	STRADA CAMPO DEL FIUME	C3	5	LABORATORI CLASSE 5		551,00	130,92		
48	720	7	STRADA CAMPO DEL FIUME	A6	4	UFF. E STUDI CL. 4	2,00		8,68		



Ca' Fraccone





COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI
N. 2019
DATA 29/01/2019

COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI
PRENDE ATTO 29/01/2019

UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Dipartimento Territorio e Ambiente

P.P. : D105 CA' CHIAVELLO

Scala 1 :1000

Orientamento	Adozione	Appr. Definitiva	Note
—/—/—	Prende atto	29/01/2019	CPC / 87
29/03/2018	07/06/2018	10/08/2018	CPT / 346
15/04/2016	04/07/2016	26/10/2017	CPT / 312
—/—/—	Prende atto	1/12/2011	CPT / 75

ISTANZE VISIONATE

ICP/991













CUICPT PRECEDENTEMENTE APPROVATE

CU/10112 CU/10802 CU/11218 CU/11347 CU/11388 CU/11388 CU/11430 CU/11540 CU/11581 CU/1239
CU/11782 CU/12005 CU/12212 CU/12246 CU/12513 CU/12467 CU/13113 CU/13166 CU/13155 CU/13186
(2x) CU/13288 CU/13488 CU/13645 CU/13797 CU/13708 CU/13910 CU/13908 CU/13778 CU/13808
CU/13985 CU/14108 CU/14731 CU/14878

RICORSI/OSSERVAZIONI

KR/00

Legenda

- Limite P.P.
- Comparti
- - - - - Limite massimo ingombro
- Edifici catastali**
-  Pedonale
-  Verde esistente
-  Tunnel interrato di collegamento
-  Occupazione suolo pubblico a uso del comparto G da perfezionarsi in sede di convenzionamento
-  Rampa
-  Tettoia
-  Ampliamento con altezza limitata
-  Cabina elettrica
-  Tecnologici
-  Alberi di progetto
-  Parcheggio
-  Indicazione di accesso

Prescrizioni

COMPARTO A

Area a deposito AASL/P e consentita la realizzazione di una tettoia come da sagoma d'ingombro altezza massima consentita 3,50 mt

COMPARTO B

U.F. = 1,60 Hmax = 13,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- si prescrive una soluzione architettonica similare per i comparti B - C - D al fine di ottenere una uniformità del tessuto

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti

COMPARTO C

U.F. = 1,60 Hmax = 13,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- si prescrive una soluzione architettonica similare per i comparti B - C - D al fine di ottenere una uniformità del tessuto

- KP 414 S- autorizza la posa di tubazione interrata a vasca biologica da collocarsi su terreno di proprietà dell'Ecc. ma Camera Altarente

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti

COMPARTO D

U.F. = 1,60 Hmax = 13,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- si prescrive una soluzione architettonica similare per i comparti B - C - D al fine di ottenere una uniformità del tessuto

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti

COMPARTO E

U.F. = 1,60 Hmax = 13,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti

COMPARTO F

U.F. = 1,60 Hmax = 13,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti

- La costruzione a confine è ammessa come da art. 88 L. 140/2017 comma 5

COMPARTO G

U.F. = 1,60 Hmax = 18,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti e concordate con AASS

- E' consentita la realizzazione di un tunnel interrato sotto la strada di collegamento fra i comparti F - G

- La costruzione a confine è ammessa come da art. 88 L. 140/2017 comma 5

- In sede di convenzionamento dovrà essere valutata la richiesta di utilizzo dell'area di proprietà dell'Ecc. ma Camera individuata nella planimetria con apposita simbologia

COMPARTO H

U.F. = 1,60 Hmax = 13,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti

- La costruzione a confine è ammessa come da art. 88 L. 140/2017 comma 5

COMPARTO I

S.U. = 1,60 mt Hmax = 18,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- E' consentito nei limiti della proprietà ricavare locali accessori sotto la strada fra i comparti "I" e "L"

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti

COMPARTO L

U.F. = 1,60 Hmax = 13,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- E' consentito nei limiti della proprietà ricavare locali accessori sotto la strada fra i comparti "I" e "L"

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti

COMPARTO M

U.F. = 1,60 Hmax = 13,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- La costruzione a confine è ammessa come da art. 88 L. 140/2017 comma 5

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti

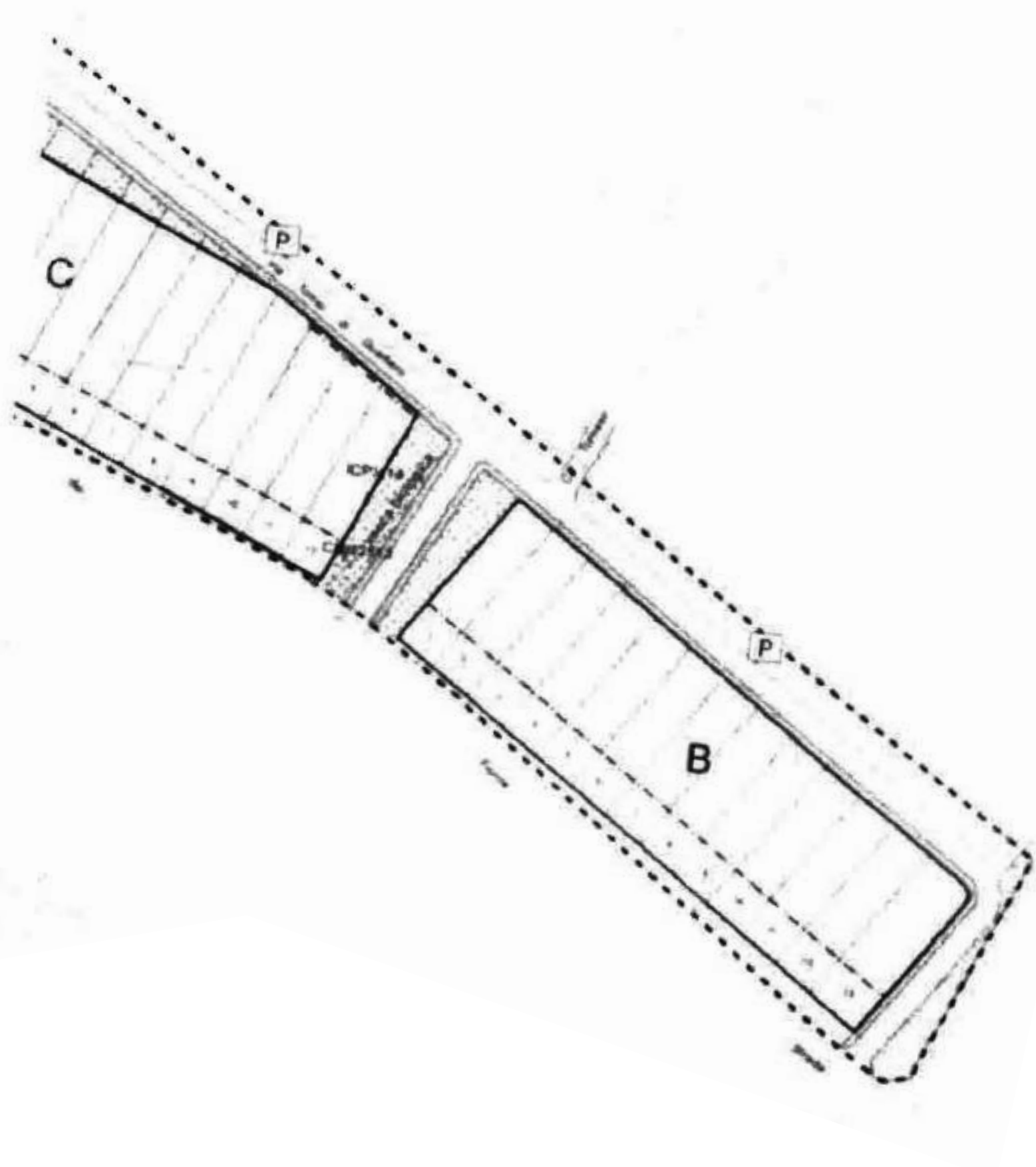
COMPARTO N

U.F. = 1,60 Hmax = 18,00 mt

Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

- La costruzione a confine è ammessa come da art. 88 L. 140/2017 comma 5

- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti





UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PER L'EDILIZIA
Dipartimento Territorio e Ambiente

ELENCO PRATICHE

(copia n. ...)

Repertorio	Data Consegna	Unità Catastrali	Oggetto	Intestatari
CON-02157	11/11/1998	F.48 P.720	COSTRUZIONE	MILAZONI SECONDO
CON-02259	22/01/1994	F.48 P.720	COSTRUZIONE	S.A. LEASING SAMMARINENSE
CON-02259-1	09/11/2000	F.48 P.720	VARIANTE IN CORSO D'OPERA	S.A. LEASING SAMMARINENSE
CON-04425	10/02/2003	F.48 P.720	CAMBIO D'USO	S.A. LEASING SAMMARINENSE, NUOTRONI CHI P. S. A. L.
CON-05710	21/12/2005	F.48 P.720	MODIFICHE	S.A. LEASING SAMMARINENSE
CON-06408	06/06/2007	F.48 P.720	CAMBIO D'USO	S.A. LEASING SAMMARINENSE S.R.L. TECNEMA
CON-09351	19/03/2015	F.48 P.720	SANATORIA COMPLESSIVA ART.176 - 3795	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
CON-09398	15/05/2015	F.48 P.720	MODIFICHE	EUROPROGRESS SRL
ABI-00017	29/06/2015	F.48 P.720 S.5 UT.5	AGIBILITÀ	AREA 11 ACCESSORI S.R.L.
P-00030	13/10/2015	F.45 P.720	D-Disposte Strutture	EUROPROGRESS SRL
ABI-00188	10/12/2015	F.45 P.720 S.1 UT.1	AGIBILITÀ	SCARFONI DAVIDE
C55-01397	11/12/2020	F.48 P.720 S.7 S.1 UT.1A UT.1	SANATORIA STRAORDINARIA L. 96/2017	EUROPROGRESS S.R.L.
IWC-01400	15/12/2020	F.48 P.720 S.1 S.7	Richiesta certificazione per acc. quindici (art. 79, - 42)	
AI-02035-1	15/09/2021	F.48 P.720 S.1 S.7	At-nesso Galla - Prevenzione Incendi	EUROPROGRESS S.R.L.
ABI-03326	08/10/2021	F.48 P.720 S.7 UT.1A	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
ABI-03325	08/10/2021	F.48 P.720 S.1 UT.1	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.





Borgo Maggiore 20-10-2022

Spett.le
BANCA DI SAN MARINO s.p.a.
Strada della Croce, nr. 39
47896 - Faetano (RSM)
C.O.E. SM 00476

STIMA DI BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Geometra Matteo Sartini, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 45, con studio tecnico a Borgo Maggiore in Via Leopoldo del Belgio n. 15/b, redige la presente stima di beni immobili, su espressa richiesta dell'Istituto in indirizzo.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il bene oggetto della presente stima consiste in:

Porzione di fabbricato ad uso laboratorio allo stato rustico posto al piano terzo.

L'immobile è situato in Strada degli Angariari, nr. 8, Rovereta ed è contraddistinto al Vigente Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino alla partita nr. 20223 – Foglio 1 – Particella 1108, composto del subalterno:

sub. 31 Cat. C3 – Cl. 5 – Laboratorio– mq. 225,00 - R.C. 53,46;

La superficie fondiaria della particella 595 è pari a mq. 5.840 circa, comprensivi dell'area su cui sorge il fabbricato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Vigente Piano Regolatore Generale, il bene immobile è individuato in zona D101 (P.P. D101 Rovereta).

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL FABBRICATO

L'edificio in oggetto si trova in Strada degli Angariari, nr. 8 a Rovereta ed insiste sulla particella 1108 del Foglio 1 del Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino.

L'edificio si affaccia su Strada degli Angariari.

L'immobile gode di un'ottima esposizione, la facciata principale è orientata ad ovest.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terzo e contiene la funzione di laboratorio.

SUB. 31

Collocato al piano terzo è composto da:

un laboratorio, un antibagno e un w.c, tutti allo stato rustico e da un agio esterno.

DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

La determinazione delle superfici commerciali dell'edificato è desunta con misurazioni eseguite sulle planimetrie dell'allibramento catastale (allegato 1).

Per giungere a determinare le superfici commerciali sono state considerate al 100% le superfici a destinazione laboratorio mentre l'agio esterno verrà abbattuto del 80%.

Superfici Commerciali (F. 48 Part. 595 Sub. 2)

SUB. 31

Laboratorio	= mq. 215,00 x 100% =	mq. 215,00
Agio esterno	= mq. 19,00 x 20% =	mq. 3,80

Totale superficie commerciale = mq. 218,80

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

La stima delle unità immobiliari è eseguita assumendo quale riferimento un valore medio di mercato identificato in € 1.200,00 per mq. riferito ad un edificio finito e di nuova costruzione con destinazione laboratorio, valevole per aree e zone equiparabili alla località di Rovereta, in virtù dell'ubicazione del fabbricato e della zona in cui è inserito, della vicinanza e posizione rispetto ai servizi primari, delle destinazioni d'uso, dell'accessibilità e raggiungibilità, dell'alto grado delle finiture e dello stato di conservazione, dell'esposizione e della panoramicità.

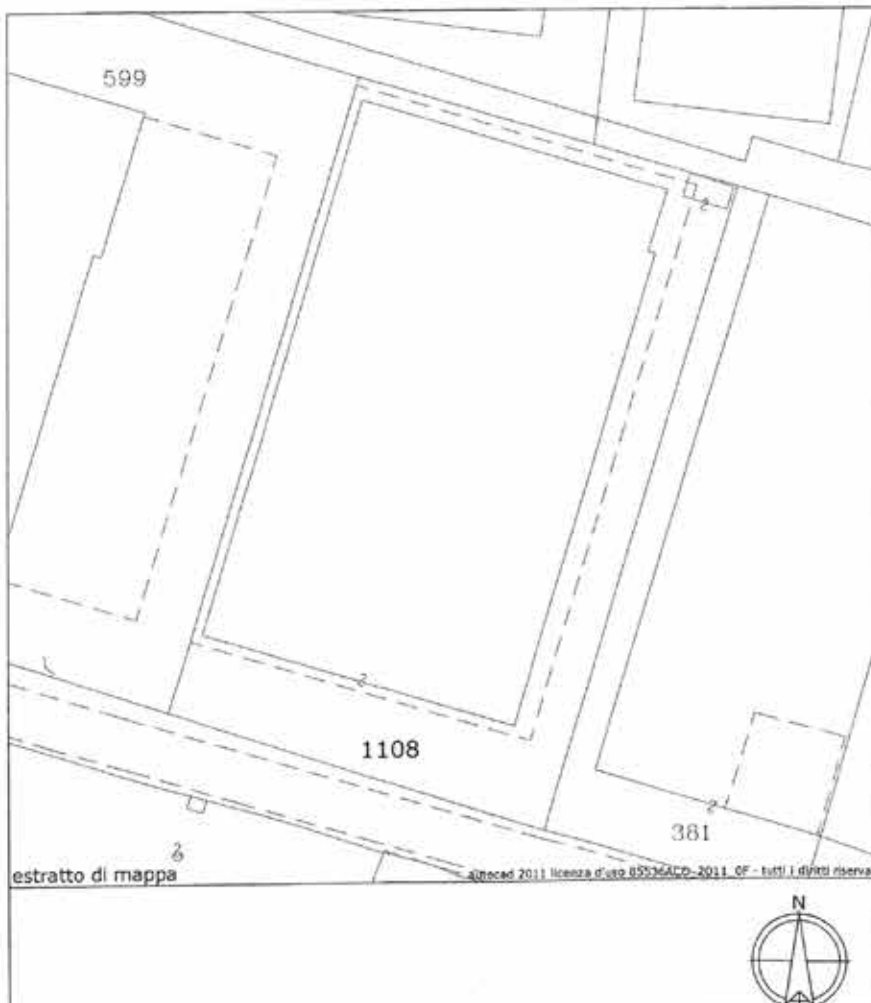
Dato che l'immobile ha circa 10 anni di vita ed è sempre stato mantenuto in ottime condizioni, visto il buono stato di conservazione si applicherà una percentuale di abbattimento minima ritenuta congrua rispetto all'uso ed all'usura.

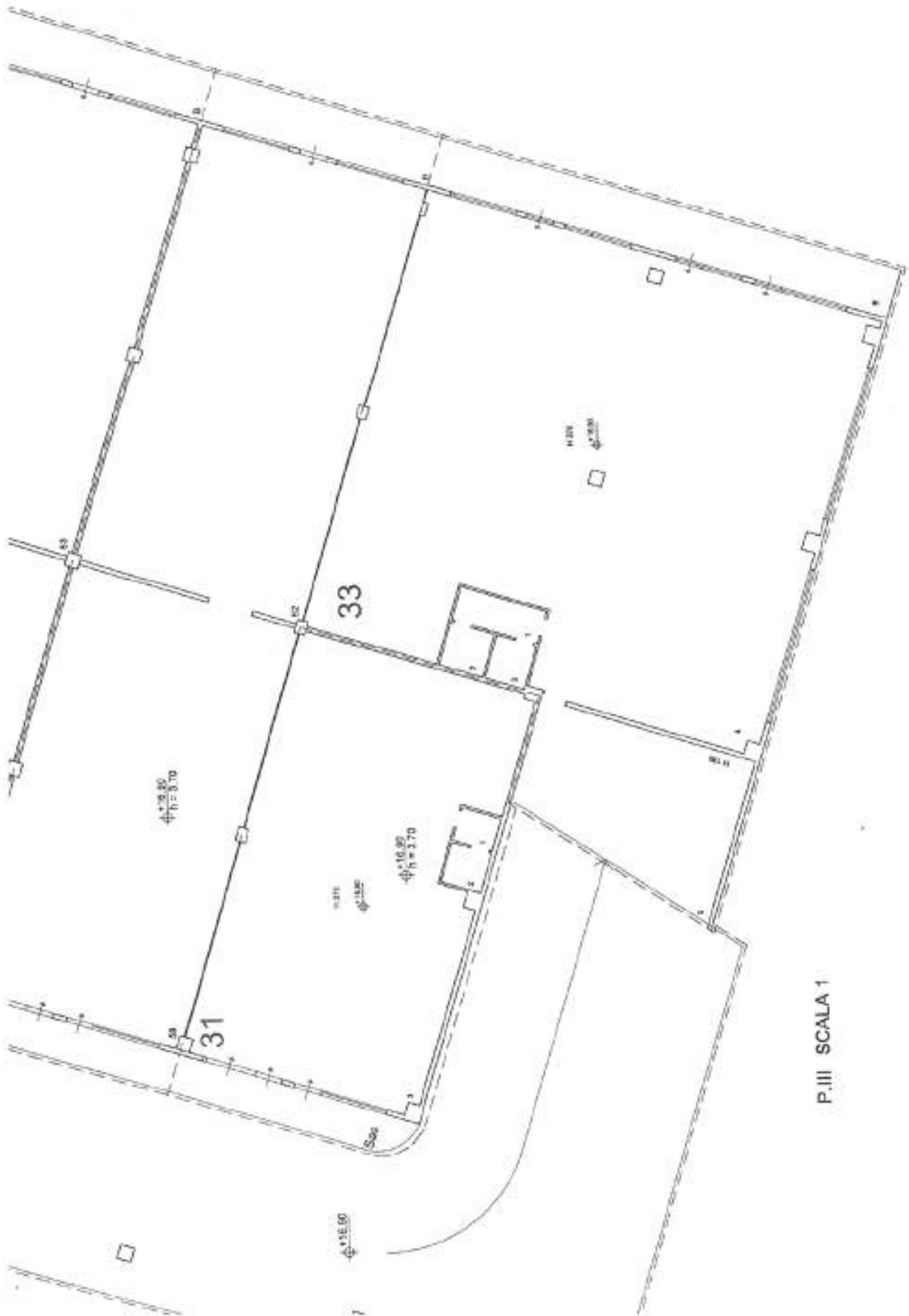
Detto tutto ciò si applica una percentuale di abbattimento rispetto al valore di riferimento pari al 10%.

 REPUBBLICA DI SAN MARINO CATASTO FABBRICATI		
Foglio	Via o località	n.d.
1	via Strada degli Angariani	8
Particella	via	n.d.
1108	via	n.d.
Piano	via	n.d.
Terzo		
Scheda N.	ACCERTAMENTO U.T.C.	
3295A	23/09/2020	

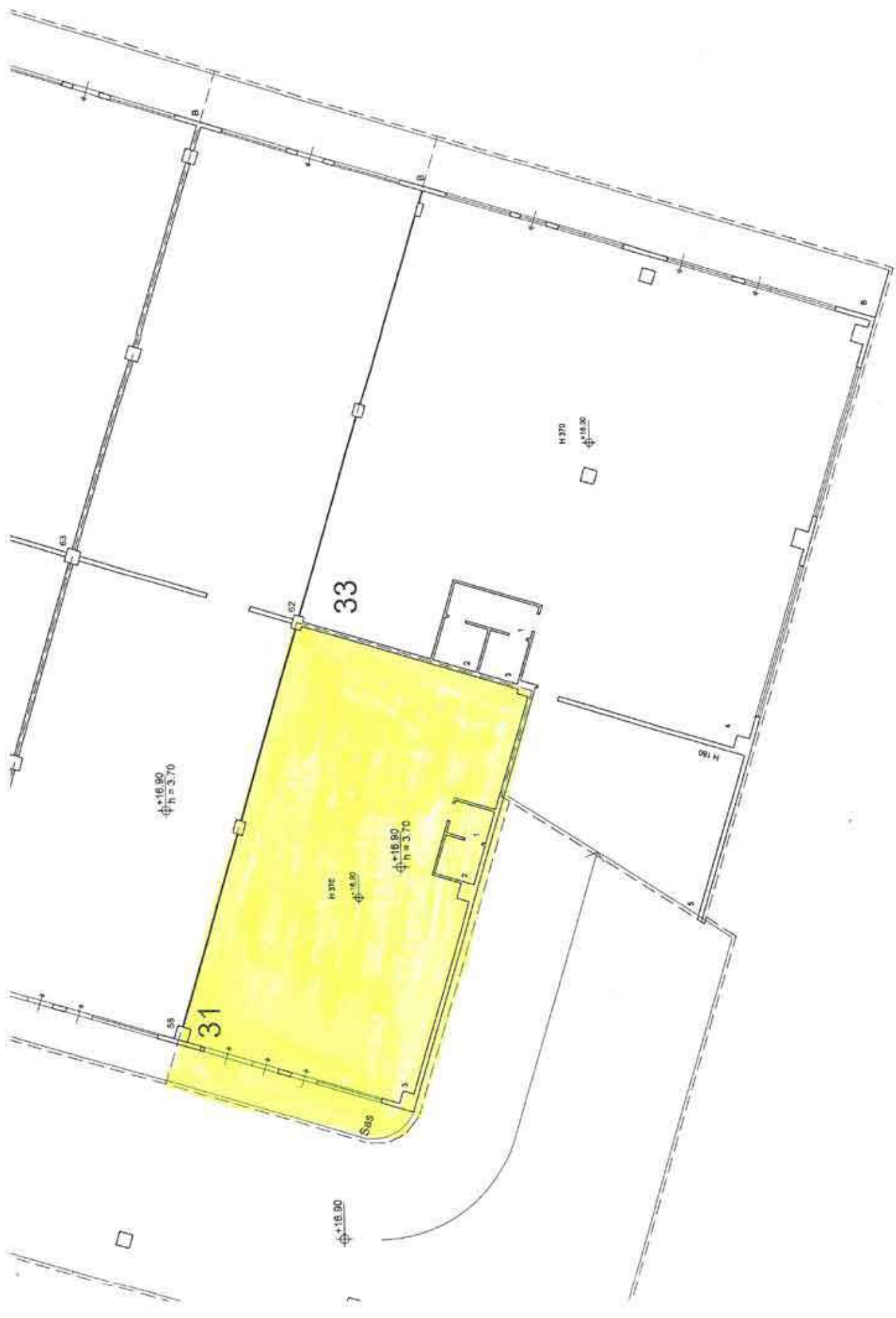


PLANIMETRIA SCALA 1:1000





P.III SCALA 1



Impostazione Filtro

PULISCI FILTRO

Tp Catasto N. Partita 20223 Parrocchia SERRAVALLE Foglio Particella Subalterno 1 1108

INVIA

Soggetti intestatari

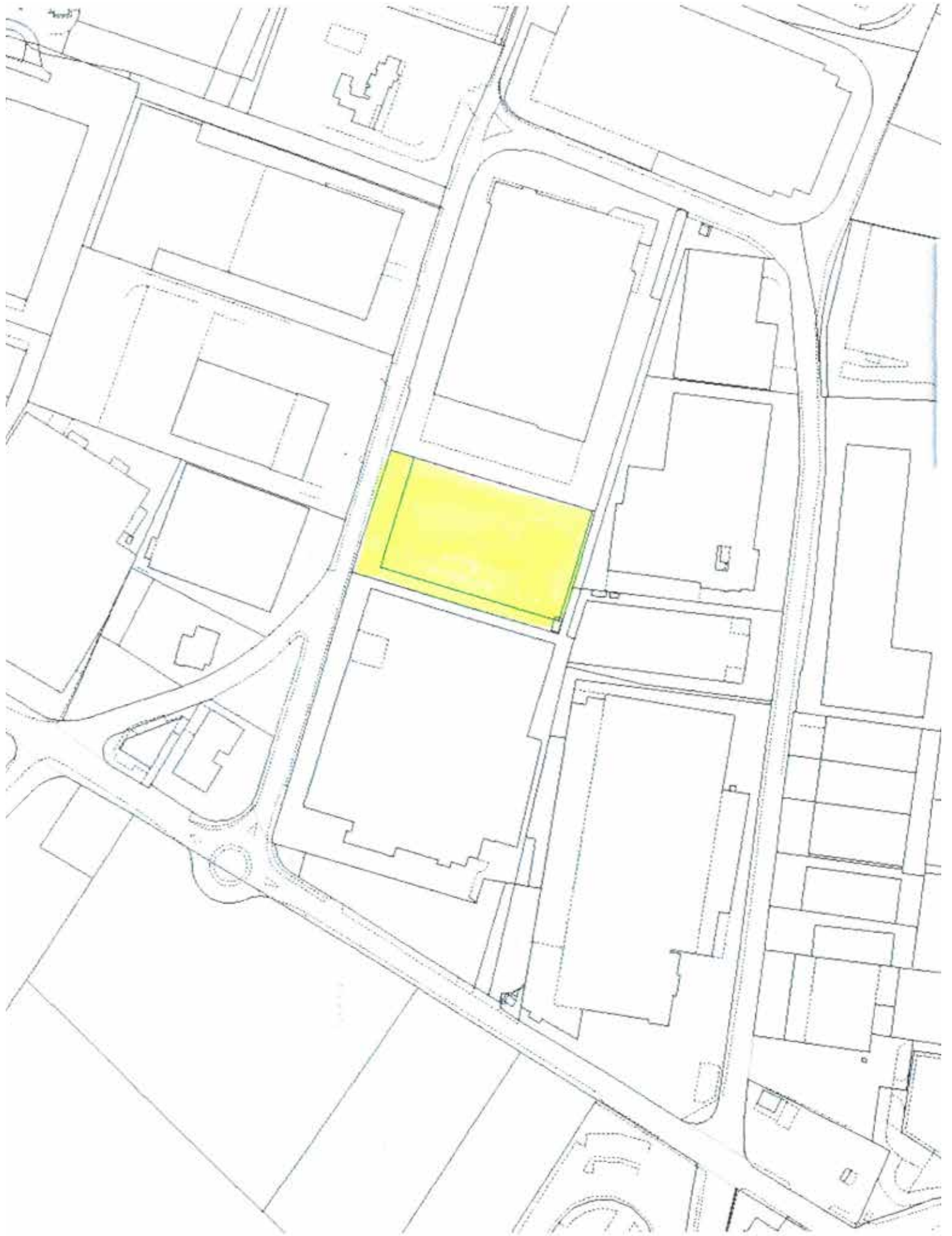
Soggetti		Data nascita		Tipo Diritto		Quota Diritto	
BANCA DI SAN MARINO S.P.A.		PROPRIETA'				1/1	

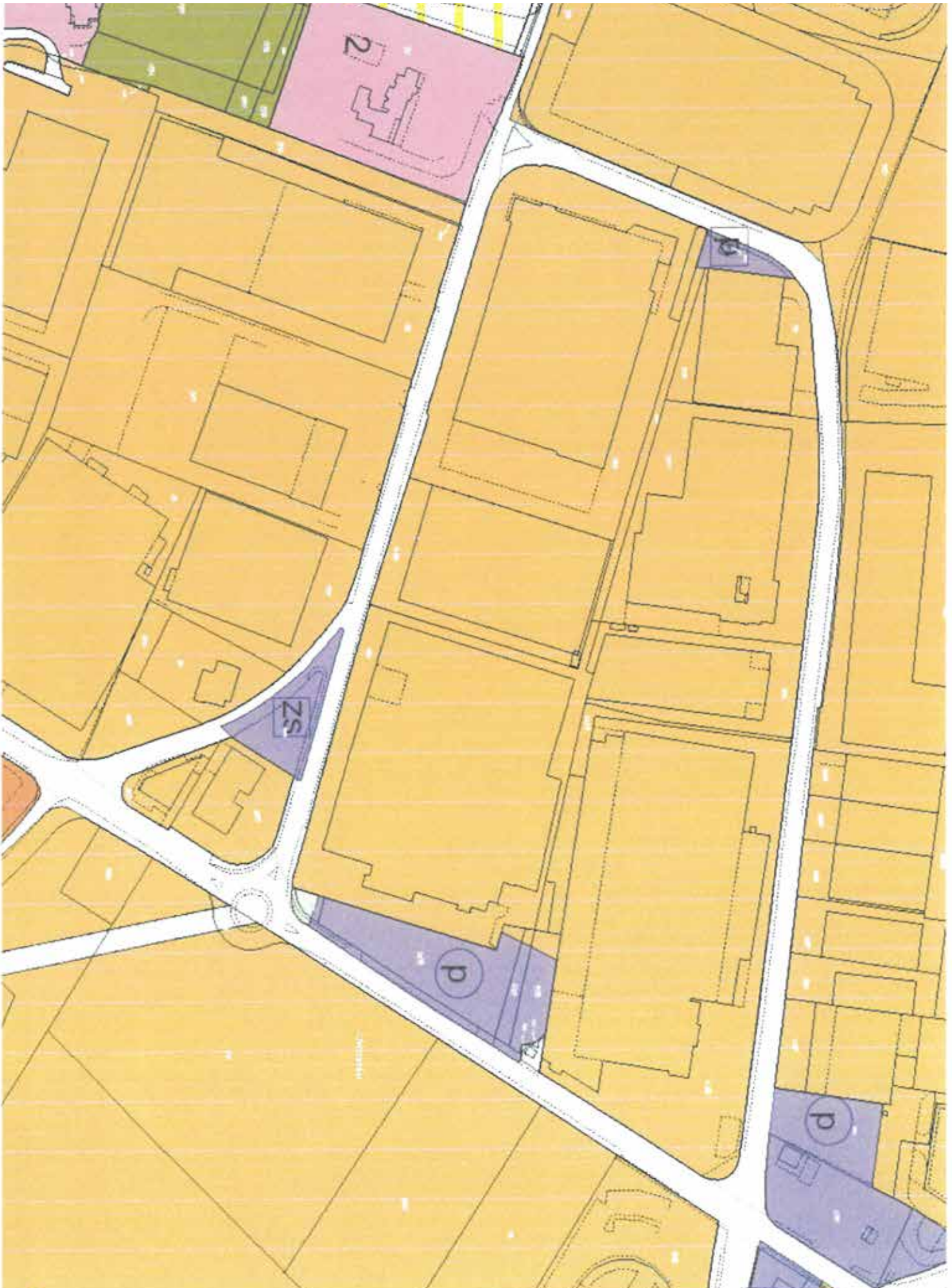
Elementi trovati: 1 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

Immobili

Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Categoria	Classe	Descrizione	Vu	Mc	Mq	Rendita	Esenzione	AC
1	1108	26	STRADA DEGLI ANGARIARI	C2	2	RUSTICI DI CLASSE 2			228,00	11,76		
1	1108	27	STRADA DEGLI ANGARIARI	C2	2	RUSTICI DI CLASSE 2			149,00	7,69		
1	1108	28	STRADA DEGLI ANGARIARI	C2	2	RUSTICI DI CLASSE 2			155,00	8,00		
1	1108	29	STRADA DEGLI ANGARIARI	C2	2	RUSTICI DI CLASSE 2			460,00	23,74		
1	1108	30	STRADA DEGLI ANGARIARI	C2	2	RUSTICI DI CLASSE 2			450,00	23,22		
1	1108	31	STRADA DEGLI ANGARIARI	C3	5	LABORATORI CLASSE 5			225,00	53,46		
1	1108	32	STRADA DEGLI ANGARIARI	C5	4	TETTOIE CLASSE 4			510,00	27,64		
1	1108	33	STRADA DEGLI ANGARIARI	C2	2	RUSTICI DI CLASSE 2			516,00	26,63		

Elementi trovati: 28 Pagina 2 di 2
Elementi per pagina: 20







UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PER L'EDILIZIA

Dipartimento Territorio e Ambiente

P.P. : D101

ROVERETA

Scala 1 :1000

Orientamento	Adozione	Appr. Definitiva	Note
14/05/2020	28/03/2022	08/06/2022	CPT / 392
--/--/----	--/--/----	autorizza 22/12/2020	CPT / 386
--/--/----	06/07/2010	autorizza 29/03/2018	ICP/ 984
11/08/2017	11/10/2017	18/01/2018	ICP/ 966
--/--/----	06/07/2010	autorizza 11/08/2017	ICP/ 958
18/02/2013	05/04/2013	18/07/2013	CPT / 157
13/03/2018	06/07/2010	07/10/2010	CPT / 67

ISTANZE VISIONATE:
ICP/ 1063 ICP/ 1054

CU/ICP PRECEDENTEMENTE APPROVATE:
CPT/67 ICP/9 ICP/55 ICP/94 ICP/143 ICP/144 ICP/169 ICP/264 ICP/306 ICP/310 ICP/314 ICP/315 ICP/326
ICP/335

RICORSI/OSSERVAZIONI:
ICR/55

Legenda

----- Limite P.P.

———— Comparti

-·-·-·- Limite massimo ingombro

- - - - Limite edificabile

 Verde privato

 Mitigazione da computare

 Verde esistente

 Portico

 Bonifica

 Pedonale

 Alberi di progetto

P Parcheggio P° Sosta consentita

→ Indicazione di accesso

PRESCRIZIONI GENERALI:

- Tutti gli interventi che comportano l'utilizzo degli indici edili non ancora convenzionati sono assoggettati ad atto di convenzionamento con la Pubblica Amministrazione
- PERMEABILITÀ (Sp e Ip art 81 L 140/2017)
Sp fodiana = 20% della Sf calcolata per singoli comparti, nei casi previsti da art. 106 comma 3, 108 e 109 della L 140/2017
- Nel caso non sia rispettata la percentuale prescritta si applica l'aumento degli oneri di concessione di cui all'art 81 comma 13 L 140/2017
- I parcheggi sono individuati secondo quanto previsto dall'art. 96 L 140/2017
- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti
- La costruzione a confine è ammessa secondo quanto stabilito dall'art.88 comma 5 L 140/2017
- In assenza di atto d'obbligo distanze dai confini con Ecc. Camera 3,00 mt

Funzioni

art. 41 Legge 20/01/1992 n.7
Gruppo c 1, 5, 8, 9, 10, 11, 15
Gruppo d Tutte

Delibera CTS

Delibera C.T.S. 06/2022 - seduta del 22 marzo 2022

Il Comitato Tecnico Scientifico, nella seduta del 22 marzo 2022, esaminato il progetto di Variante al Piano Particolareggiato C101 Rovereta, per quanto di competenza, approva lo screening in merito al comparto E5c, oltre al progetto di ripiantumazione predisposto ai sensi della Legge 16 novembre 1995 n. 126, in sede di convenzione, dovrà essere valutata la possibilità di piantare, a propria cura e spese del privato e in accordo con il Settore Viabilità, Bonifiche e Verde Pubblico dell'Azienda Autonoma di Stato per i Servizi Pubblici, n.23 nuove alberature su terreni di proprietà dell'Ecc. Camera da concordarsi

Delibera C.T.S. 01/2020 - seduta del 19 novembre 2020

Il Comitato Tecnico Scientifico, nella seduta del 19 novembre 2020, per quanto di competenza, approva l'intervento con le seguenti prescrizioni:

- in strada degli Angaran non prevedere nuove alberature ai lati della strada e tutelare le piante esistenti rispettando le misure di salvaguardia previste dal Decreto 4 luglio 2000 n.57,
 - porre in atto tutti gli interventi necessari per proteggere l'apparato radicale e la parte aerea delle piante (Pinus pinea) poste in prossimità della rotonda di progetto di strada Rovereta - strada degli Angaran, durante la fase di cantiere, mettendo in atto le misure di salvaguardia previste dal Decreto 4 luglio 2000 n.57,
 - in prossimità della biforcazione di strada degli Angaran valutare la possibilità di destinare interamente a verde l'area Zona Servizi Rovereta
- Manda alla Commissione Politiche Territoriali per quanto di competenza.

Delibera C.T.S. 13/2020 - seduta del 20 ottobre 2020

Il Comitato Tecnico Scientifico, nella seduta del 20 ottobre 2020, esaminato il progetto relativo alla modifica dell'assetto stradale della zona produttiva D1 01 Rovereta, dell'area residenziale di Dogana Bessa e della strada di Fondo Valle, dell'area di Galazzano e delle aree a viabilità pubblica inserite all'interno dei relativi Piani Particolareggiati adiacenti ed interessati dalle predette modifiche, per quanto di competenza, approva l'intervento con la seguente prescrizione:

- in fase esecutiva dovranno essere definiti i dettagli dei singoli interventi attraverso un lavoro condiviso con gli uffici competenti (UGRAA, settore progettazione dell'Azienda Autonoma di Stato per i Lavori Pubblici, Ufficio Pianificazione Territoriale e AASS).

Delibera C.T.S. delibera n.10 del 04/04/2013

Si approva lo screening relativamente ai soli interventi dei lotti E4, F1 e F2, vista la complessità delle problematiche di tutta l'area produttiva, si invia alla Segreteria di Stato per un approfondimento circa i punti di criticità evidenziati nello

Norme di attuazione

COMPARTI A1 - A2

U.F. = 1,80 H max = 21,00 m

COMPARTI A3

U.F. = 1,50 H max = 18,00 m

COMPARTI A4

U.F. = 2,00 H max = 21,00 m

COMPARTI A5 - A6

U.F. = 2,15 H max = 18,00 m

COMPARTI A7 - A8 - A9 - A10 - A11

U.F. = 1,50 H max = 15,00 m (*) per accessi vedi CU 14538

COMPARTI A12

U.F. = 1,80 H max = 15,00 m

Funzione C4 e scala antincendio vedi ICP 384

Insegna pubblicitaria straordinaria vedi ICP 956

Aumento S1, per scale e lotto necessario per adeguamento struttura a norme di prevenzione incendi, come Parere servizio Protezione Civile ICP 956

COMPARTO B1 - B2a - B2b - B5 - B6

U.F. = 1,50 H max = 18,00 m

COMPARTO B3 - B4

U.F. = 2,00 H max = 21,00 m

COMPARTO C1 - C2

U.F. = 1,50 H max = 15,00 m

Note C2 Struttura precasta vedi C.U. 11775 - 14327

COMPARTO C3

U.F. = 2,00 H max = 21,00 m

COMPARTO C4

U.F. = 2,00 H max = 21,00 m

vedi Delibera COS n 26 del 20/09/2021 *

COMPARTO C5 - C6

U.F. = 1,50 H max = 21,00 m

COMPARTO D1

U.F. = 1,50 H max = 14,55 m

La sopraelevazione di un piano è ammessa sul fronte dell'edificio con ampiezza di m 6,00 (prospetto superiore) e con ampiezza sul lato del fabbricato di m 6,00 (prospetto Strada degli Ascrini)

COMPARTO D2

U.F. = 1,50 H max = 15,00 m

COMPARTO E1

U.F. = 1,50 H max = 18,00 m

COMPARTO E2

U.F. = 1,50 H max = 21,00 m vedi CU 14951

COMPARTO E3

U.F. = 1,83 mq 8 614,36 H max = 25,00 m

COMPARTO E4

U.F. = 1,50 H max = 20,00 m da Strada degli Arigiani - vedi sagoma d'ingombro

COMPARTO E5a-E5b-E5c-E5d

U.F. = 2,00 H max = 21,00 m Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

Note: i comparti E5a e E5c accedono da viabilità privata di stessa proprietà F 1 P 435 in caso di trasferimento di proprietà dei comparti sopra citati si dovrà stipulare appositi verbali di piano

25 Viabilità con senso unico di marcia, è richiesto parere UGRAA vincolante per il posizionamento della viabilità di larghezza massima 5m e per l'abbellimento e pannello di nuove alberature

COMPARTO E6

U.F. = 1,50 H max = 18,00 m Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

COMPARTO E7

Edificio per attività di credito (SU=500 mq - H max = 8,50 m)

COMPARTO F1 - F2

U.F. = 2,25 H max = 22,00 m (solo ed esclusivamente per la zona D1 in oggetto)

Comparto F1 F2 si precisa che gli elaborati integrati (sezioni 1 allegati alla pratica C.U. 11574 sono parte integrante del P.P.0101 comparto F2

COMPARTO G1

U.F. = 1,50 H max = 15,00 m Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

COMPARTO H1

U.F. = 2,00 H max = 21,00 m Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

porto autorizzato vedi planimetria

Intervento soggetto a convenzionamento e a parere preventivo della CPT vedi delibera CU n 17 del 14/07/1994 e relative pratiche

COMPARTO H2 ZONA A PROGETTO UNITARIO CON I TERRITORI CONFINANTI

S.F. = 4.680 mq

Utilizzazione fondiaria U.F. = 2,00

Altezza H max = 21,00 m

La variante alla zona è intervento unitario con i territori confinanti entra in vigore alle seguenti condizioni:

- ottenimento dell'autorizzazione dell'ente A.N.A.S. per quanto di competenza per l'accesso carrabile su S.S.72

- La convenzione approvata dall'On.le Congresso di Stato con delibera n. 71 del 20/03/2000 pratica n. 1154 registrata e trascritta il 06/04/2000 al n. 263 vol. 206 del registro di Rivisalta, dovrà essere integrata per l'assegnazione del nuovo accesso e del distributore

Qualora non vi sia la relativa autorizzazione dell'ANAS e/o integrazione alla convenzione rimane in vigore il p.p. precedente

COMPARTO H3

U.F. = 2,00 H max = 21,00 m Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

COMPARTO H4

U.F. = 1,50 H max = 21,00 m



ELENCO PRATICHE

(trovati nr. 18 risultati)

Repertorio	Data Consegna	Unità Catastali	Oggetto	Intestatari
P-10694	13/04/2011	F.1 P.1108 S.11 U1.5	PUBBLICITA'	CANINI NICOLA
CON-08680	31/10/2012	F.1 P.1108 S.0	MODIFICHE	SPA LEASING SAMMARINESE
MAN-02318	26/07/2013	F.1 P.1108 S.0	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORD.	S.P.A. LEASING SAMMARINESE
MAN-02609	17/12/2014	F.1 P.1108 S.0	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORD.	S.P.A. LEASING SAMMARINESE
CON-09299	22/01/2015	F.1 P.1108 S.0	MODIFICHE	S.P.A. LEASING SAMMARINESE
CON-09536	16/10/2015	F.1 P.1108 U1.25	MODIFICHE	LEASING SAMMARINESE S.P.A. IN BREVE L.S. S.P.A.
CON-09299-1	02/03/2016	F.1 P.1108 S.2 S.3 S.4 S.6 S.7 S.8 S.9 S.10	VARIANTE IN CORSO D'OPERA	LEASING SAMMARINESE S.P.A. IN BREVE L.S. S.P.A.
ABI-00430	30/05/2016	F.1 P.1108 S.2 S.3 S.4 U1.1 U1.1	ABITABILITA'	LEASING SAMMARINESE S.P.A. IN BREVE L.S. S.P.A.
CON-09721	06/07/2016	F.1 P.1108 S.19 S.20 S.21 S.22	ACCORPAMENTO/SDOPPIAMENTO	LEASING SAMMARINESE S.P.A. IN BREVE L.S. S.P.A.
D-00052	05/10/2016	F.1 P.1108 S.19 S.20 S.21 S.22	D-Deposito Strutture	LEASING SAMMARINESE S.P.A. IN BREVE L.S. S.P.A.
MAN-03031	06/12/2016	F.1 P.1108 S.31	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORD.	LEASING SAMMARINESE S.P.A. IN BREVE L.S. S.P.A.
CON-09904	24/02/2017	F.1 P.1108 S.31 U1.25	ACCORPAMENTO/SDOPPIAMENTO	LEASING SAMMARINESE S.P.A. IN BREVE L.S. S.P.A.
ABI-00966	10/05/2017	F.1 P.1108 S.19	ABITABILITA'	LEASING SAMMARINESE S.P.A. IN BREVE L.S. S.P.A.
ABI-01222	19/10/2017	F.1 P.1108 S.31 U1.25	ABITABILITA'	LEASING SAMMARINESE S.P.A. IN BREVE L.S. S.P.A.
MAN-05165	26/08/2021	F.1 P.1108 S.18	MANUTENZIONE ORDINARIA	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
UDT-00700	11/11/2021	F.1 P.1108 S.18 U1.12	STATO DI FATTO IN SANATORIA ART. 160-BIS L. 140/	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
AI-03106-9	25/04/2022	F.1 P.1108 S.18	AI-Prasa d'Atto - Prevenzione Incendi	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
ABI-03828	30/05/2022	F.1 P.1108 S.18 U1.12	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.





Borgo Maggiore 20-10-2022

Spett.le
BANCA DI SAN MARINO s.p.a.
Strada della Croce, nr. 39
47896 - Faetano (RSM)
C.O.E. SM 00476

STIMA DI BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Geometra Matteo Sartini, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 45, con studio tecnico a Borgo Maggiore in Via Leopoldo del Belgio n. 15/b, redige la presente stima di beni immobili, su espressa richiesta dell'Istituto in indirizzo.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il bene oggetto della presente stima consiste in:

Porzione di fabbricato con destinazione agenzia bancaria posto al piano terra.

L'immobile è situato in Strada di Paderna, nr. 2, Domagnano, ed è contraddistinto al Vigente Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino alla partita nr. 20223 – Foglio 22 – Particella 27:

Sub. 3 Cat. D4 – Cl. U – Fabbricato commerciale - R.C. 308,70;

Sub. 4 Cat. D4 – Cl. U – Fabbricato commerciale - R.C. 407,70;

La superficie fondiaria della particella 27 è pari a mq. 7.130 circa, comprensivi dell'area su cui sorge il fabbricato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Vigente Piano Regolatore Generale, il bene immobile è individuato in zona DI06 - Fiorina (P.P. D106 Fiorina).

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL FABBRICATO

L'edificio in oggetto si trova in Strada di Paderna, nr. 2 a Domagnano ed insiste sulla particella 27 del Foglio 22 del Catasto Fabbricati della Repubblica di San Marino.

L'edificio si affaccia su Via Cinque Febbraio.

L'immobile gode di un'ottima esposizione, la facciata principale è orientata a nord.

L'unità immobiliare in oggetto è collocata al piano terra e contiene funzioni che vanno dalla sala clienti, uffici e servizi.

SUB 3:

Collocato al piano terra ed è composto da due disimpegni, la sala clienti, un deposito, due uffici, due disimpegni, un antibagno, un w.c., un locale tecnico, due locali archivio ed un agio esterno ad uso esclusivo (parcheggio) di mq. 77 circa.

SUB. 4:

Collocato al piano terra ed è composto da un ufficio, un magazzino ed un locale tecnico.

DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

La determinazione delle superfici commerciali dell'edificio è desunta con misurazioni eseguite sulle planimetrie dell'allibramento catastale (allegato I).

Per giungere a determinare le superfici commerciali sono state considerate al 100% le superfici a destinazione commerciale, gli spazi accessori verranno abbattuti del 50%, l'agio esterno verrà abbattuto del 80%.

Superfici Commerciali (F. 22 Part. 27 Sub. 3-4)

SUB. 3

Locali commerciali	= mq. 218,00 x 100% =	mq. 218,00
Agio esterno	= mq. 77,00 x 20% =	mq. 15,40

SUB. 4

Locali commerciali	= mq. 94,00 x 100% =	mq. 94,00
Locali accessori	= mq. 183,00 x 50% =	mq. 91,50

Totale superficie commerciale = mq. 418,90

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

La stima delle unità immobiliari è eseguita assumendo quale riferimento un valore medio di mercato identificato in € 3.300,00 per mq. riferito ad un edificio finito e di nuova costruzione con destinazione commerciale, valevole per aree e zone equiparabili alla località di Domagnano, in virtù dell'ubicazione del fabbricato e della zona in cui è inserito, della vicinanza e posizione rispetto ai servizi primari, delle destinazioni d'uso, dell'accessibilità e raggiungibilità, dell'alto grado delle finiture e dello stato di conservazione, dell'esposizione e della panoramicità.

Nonostante l'edificio sia stato costruito circa 15 anni fa, è sempre stato mantenuto in ottime condizioni, visto il buono stato di conservazione si applicherà una percentuale di abbattimento minima ritenuta congrua rispetto all'uso ed all'usura.

Detto tutto ciò si applica una percentuale di abbattimento rispetto al valore di riferimento pari al 20%

Totale valore medio di mercato mq. 418,90 x € 3.300,00 = € 1.382.370,00

Abbattimento – 20%

€1.382.370,00 – 20%

= €1.105.896,00

Totale stima = €1.105.896,00

Valore di mercato =

€1.105.896,00

Valore parte: immobile =

€1.105.896,00

#

Il valore del lotto è di difficile determinazione in quanto si tratta di unità immobiliare facente parte di un maggior complesso (centro produttivo ed uffici).

TRIBUNALE COMMISSARIALE

Cancelleria Civile

È comparso in quest'Ufficio il Perito, Signor

Geom. Matteo Sartini

che nei consegnare la presente perizia la con-

ferma con suo giuramento a mia delegazione

San Marino, 20.10.22

Il Perito

L'ATTUARIO
Daniela Pistola



Allegati:

- 1 – Allibramento catastale
- 2 – Allibramento catastale con evidenziati mediante colorazione i subalterni
- 3 – Partita Catastale
- 4 – Mappa Catastale
- 5 – Piano regolatore generale
- 6 – Piano Particolareggiato
- 7 – Elenco pratiche urbanistiche
- 8 – Fotografie



REPUBBLICA DI SAN MARINO

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Via o località	n.ri
22	via Strada di Paderna	2
Particella	via	n.ri
27	via	n.ri
Piano P.T.	via	n.ri
Scheda N.	ACCERTAMENTO U.T.C.	
387A	24/02/2022	

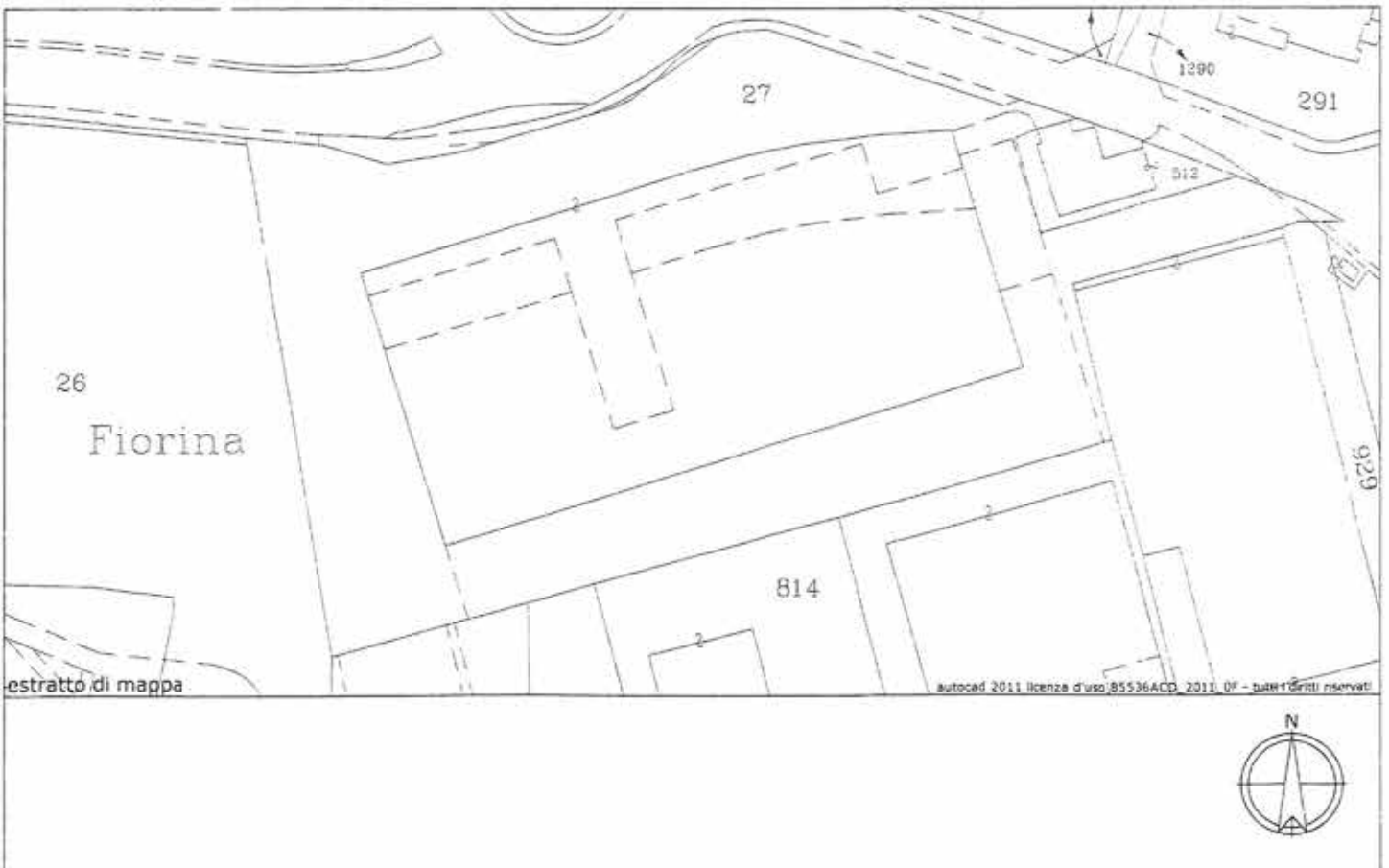


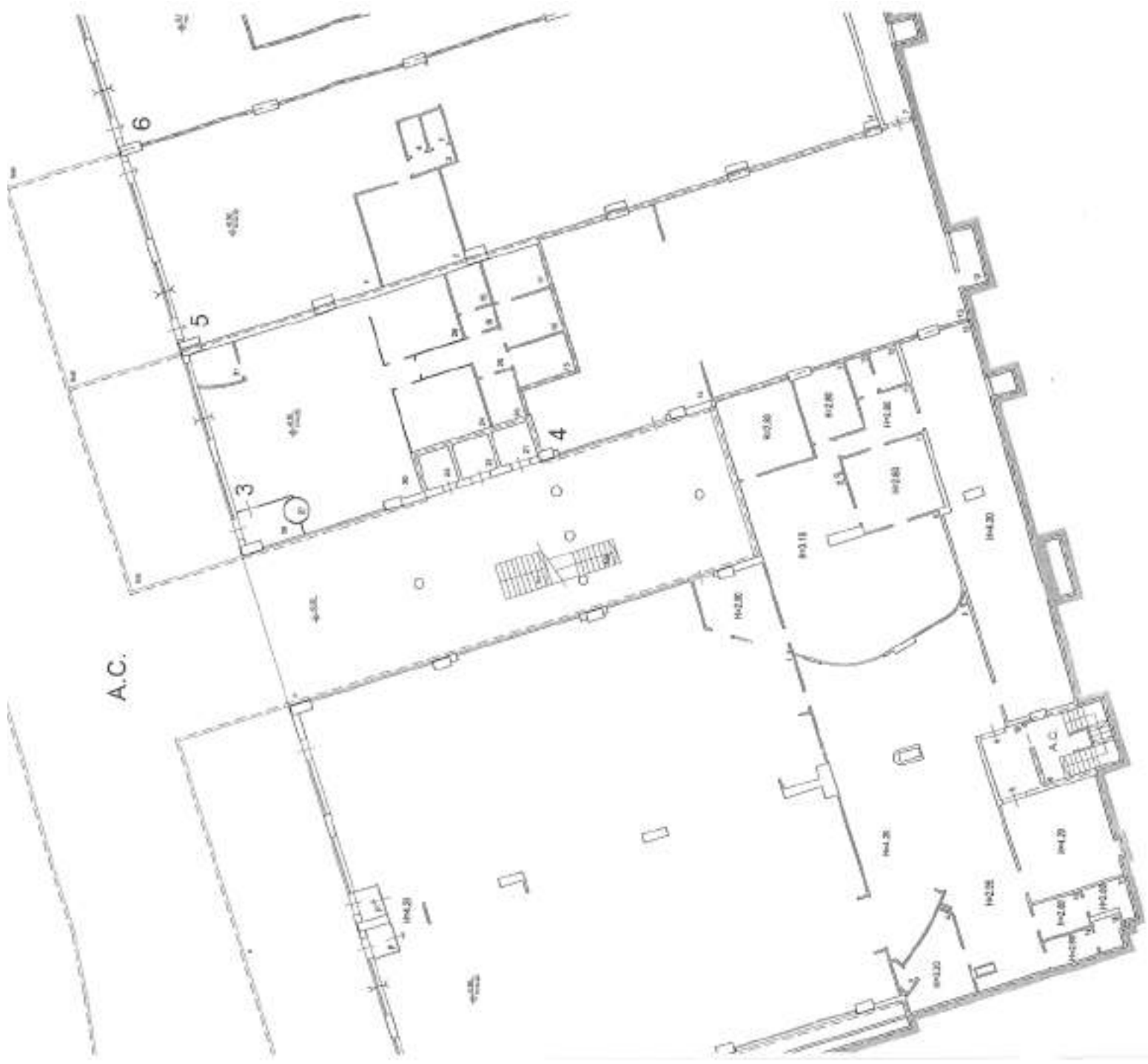
UFFICIO TECNICO DEL CATASTO E CARTOGRAFIA
Dipartimento Territorio e Ambiente

05 OTT 2022

Imposta di bollo assoluta in modo virtuale e diritti catastali processati
Quilitanza N° 2084 del 5/10/22

PLANIMETRIA SCALA 1:1000







Impostazione Filtri

INVIÀ

Tp Catasto N. Partita 20223 Particella 27 Foglio 22 Subalterno 3
 Fabbricati DOMAGNANO

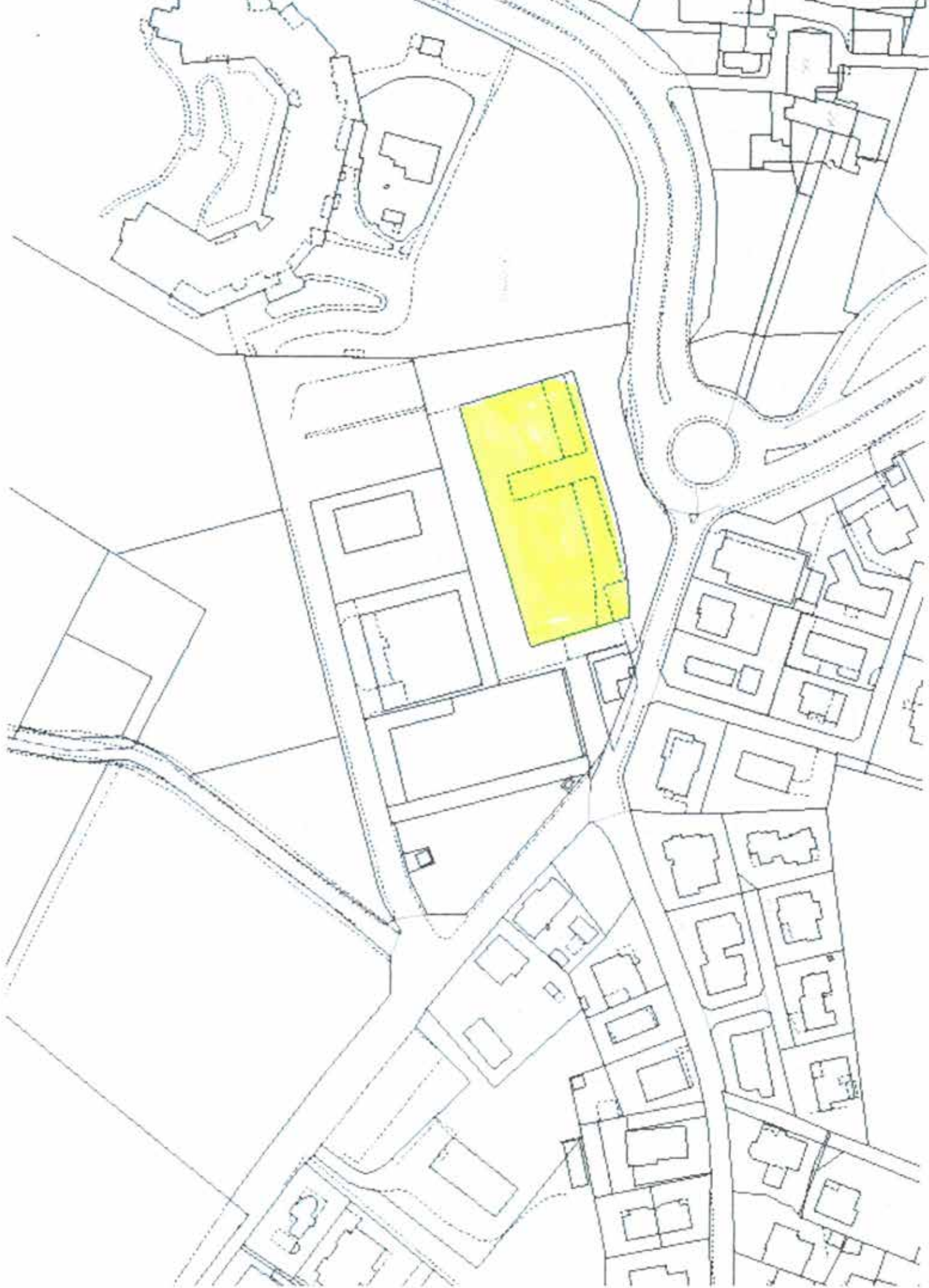
PULISCI FILTRO

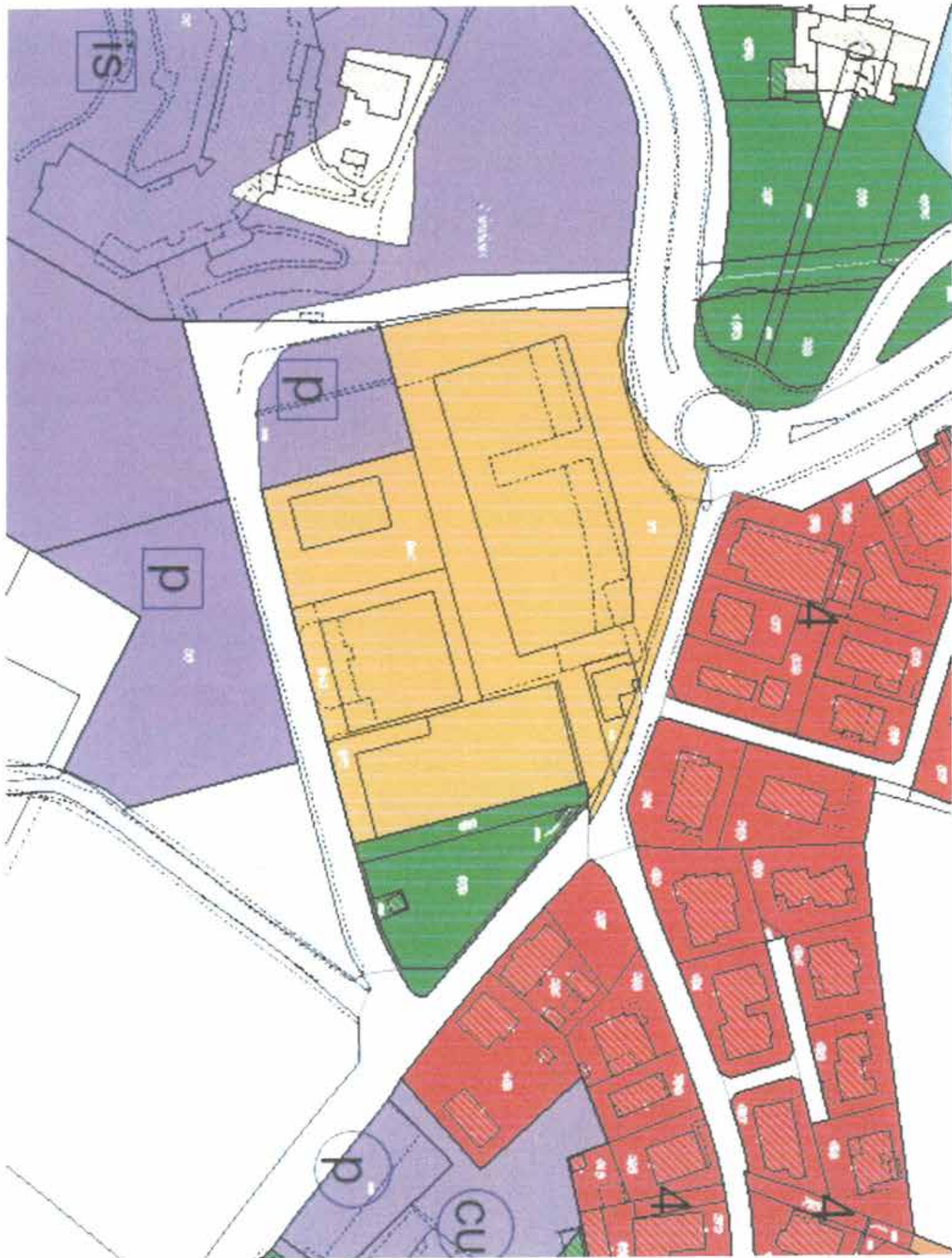
Elementi trovati: 1 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

Soggetti intestatari		Soggetto		Data nascita		Tipo Diritto		Quoto Diritto	
		BANCA DI SAN MARINO S.P.A.				PROPRIETA'		1/1	

Elementi trovati: 9 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Categoria	Classe	Descrizione	Vu	Mc	Mq	Rendita	Esenzione	AC
22	27	3	STRADA DI PADERNA	D4	U	FABBR.COMM. ED IND.				308,70		
22	27	4	STRADA DI PADERNA	D4	U	FABBR.COMM. ED IND.				407,70		
22	27	38	STRADA DI PADERNA	A6	8	UFFICI, STUDI CL.8	1,00			13,69		
22	27	39	STRADA DI PADERNA	A6	8	UFFICI, STUDI CL.8	1,00			13,69		
22	27	70	STRADA DI PADERNA	A6	8	UFFICI, STUDI CL.8	2,00			27,37		
22	27	71	STRADA DI PADERNA	A6	8	UFFICI, STUDI CL.8	2,00			27,37		
22	27	72	STRADA DI PADERNA	A6	8	UFFICI, STUDI CL.8	1,00			13,69		
22	27	73	STRADA DI PADERNA	A6	8	UFFICI, STUDI CL.8	1,00			13,69		
22	27	74	STRADA DI PADERNA	A6	8	UFFICI, STUDI CL.8	2,00			27,37		





UFFICIO URBANISTICA



P.P. :D106 (Fiorina)

P.P. : VERDE ATTREZZATO

Zona urbanistica : aree produttive a p.p.

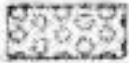
Zona urbanistica : verde attrezzato a p.p.

Tavola : Planivolumetrico

scala : 1:500

Congresso di Stato	1 approvazione	2 approvazione	Note
08/03/1993	16/02/1993	19/03/1993	C.U. / 10356
02/10/1995	29/08/1995	06/12/1995	C.U. / 11296
16/08/2000	31/05/2000	31/07/2000	C.U. / 12900
16/06/2000	31/05/2000	31/07/2000	C.U. / 12935
	RICORSO	31/07/2000	C.U. / 12965
08/11/2004	14/10/2004	02/03/2005	C.U./14203 Viabilità
21/02/2005	21/12/2004	02/03/2005	C.U. / 14239
11/04/2005	22/03/2005	05/07/2005	C.U. / 14294
VARIANTE DI F.R.G. DEL 29/09/2005 N.132			

LEGENDA



VERDE ATTREZZATO E GIARDINI PUBBLICI



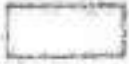
zone B AREE RESIDENZIALI AD INTERVENTO DIRETTO



zone D1 AREE PRODUTTIVE A P.P.



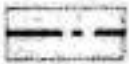
zone D1 SACOMA D.



zone E AREE AGRICOLE



VIABILITA' CARRABILE DI PROGETTO



VINCULO DI ALLINEAMENTO

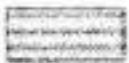


ZONE PER SERVIZI A P.P.  esistenti  di progetto

an	ASILI NIDO	vn	MESE
ap	SCUOLE PER L.	tv	TECNOLOGICI
ae	SCUOLE ELEMENTARI	sp	SPORTIVI
am	SCUOLE MEDIE INFERIORI	di	DIVERTI
ms	SCUOLE MEDIE SUPERIORI	pr	PARCHEGGI
at	AMMINISTRATIVE	xc	CULTURA-SPETTACOLO
cu	CULTO	cp	CAMPIONI
is	IGIENE-SANITARI	al	ALBERGHI
sg	SERVIZI GENERALI	as	AVIO SUPERFICIE
cg	CAMPO GOLF	ps	PROGETTO SPECIALE DI INIZIATIVA PUBBLICA



ACCESSO



CABINA ELETTRICA INTERRATA VEDI C.12/1.3743

LOTTO A CONVENZIONE :

A

LOTTI AD INTERVENTO DIRETTO :

B C D

NORME DI ATTUAZIONE

COMPARTO A

Altezza e Utilizzazione fondiaria come previsto dalla convenzione allegata alla pratica C.U./11296

COMPARTO B - C - D

Utilizzazione fondiaria UF = 1,20

Altezza massima (loti B + C + D) max = 13 mt

Parcheggi come previsto dall' art 22 delle norme di P.R.G. (legge 29/01/92 n. 7)

Funzioni ammesse come previste dall' art. 41 delle norme di P.R.G. (legge 29/01/92 n. 7)

PRESCRIZIONI C.U./14239

REALIZZAZIONE NUOVA VIABILITA' + ROTATORIA FORNITA'

VEDI DELIBERE, PRESCRIZIONI E PRATICA C.U./14203

PRESCRIZIONI C.U./14294

REALIZZAZIONE DI NUOVI ACCESSI VEDI RELATIVA PRATICA

PRESCRIZIONI C.U./13743

CONSTRUZIONE DI UNA CABINA ELETTRICA INTERRATA

REALIZZAZIONE DI UN NUOVO ACCESSO E LA MODIFICA DELLA SAGOMA DI INGOMBRO SENZA AUMENTI DI S.U., VOLUME ED ALTEZZE.

DOVRA' ESSERE PERFEZIONATO APPOSITO ACCORDO CON LA PARTE RICHIEDENTE RELATIVO ALL' ACQUISIZIONE DEI TERRENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA.



ELENCO PRATICHE

(trovati nr. 148 risultati)

Repertorio	Data Consegna	Unità Catastali	Oggetto	Intestatari
CE-60959	11/11/1966	F.22 P.27	COSTRUZIONE	S.A. SACES
CE-01311	22/07/1967	F.22 P.27	SOPRAELEVAZIONE	S.A. SACES
CE-11061	03/12/1967	F.22 P.27	COSTRUZIONE	S.A. SACES
CE-20827	15/01/1979	F.22 P.27	AMPLIAMENTO	S.A. SACES
CTE-00627	30/09/1981	F.22 P.27	AMPLIAMENTO	S.A. SACES
CTS-00682	23/06/1992	F.22 P.27	SANATORIA PER ABUSI EDILIZI	S.A. S.A.C.E.S.
CTE-10218	31/07/1992	F.22 P.27	COSTRUZIONE	S.A. SACES-MORARA
CU-10132	20/11/1992	F.22 P.27	RICHIESTE PRIVATI	S.A. S.A.C.E.S.
CTD-00000365	08/11/1993	F.22 P.27	DENUNCIA	S.A. S.A.C.E.S.
P-00941	25/02/1994	F.22 P.27	PUBBLICITA'	S.A. SACES
CTE-11260	25/02/1994	F.22 P.27	AMPLIAMENTO	S.A. SACES
CTE-12103	14/04/1995	F.22 P.27	CAMBIO D' USO	S.A. SACES MORARA
CU-11296	03/05/1995	F.22 P.27	RICHIESTE PRIVATI	S.A. S.A.C.E.S.
CON-00050	12/12/1995	F.22 P.27	AMPLIAMENTO	S.A. S.A.C.E.S. MORARA
CU-12935	30/05/2000	F.22 P.27	PIANO PARTICOLAREGGIATO	SEGR. TERR. (D106 FIORINA)
CUE-00161	15/12/2000	F.22 P.27	VARIE ED EVENTUALI	S.A. SACES (OSS/CUE160)
CON-04034	06/03/2002	F.22 P.27	DEMOLIZ. E RICOSTRUZ.	S.A. FIORINA
CON-04167	29/05/2002	F.22 P.27	COSTRUZIONE	S.A. FIORINA
CON-04167-1	30/01/2003	F.22 P.27	VARIANTE IN CORSO D'OPERA	S.A. FIN LEASING,B.A.C.,S.A. LEASING SAMMARINESE
CU-13743	03/02/2003	F.22 P.27	PIANO PARTICOLAREGGIATO	S.A. FIORINA
CU-13911	12/09/2003	F.22 P.27	RICORSI AI P.P.	BARULLI LIBERO OSS. CU13743
CU-13917	17/09/2003	F.22 P.27	RICORSI AI P.P.	GIUNTA CASTELLO DOMAGNANO OSS. CU13743
IVE-2004074	19/02/2004	F.22 P.27	verifica cantiere	FIORINA S.A.
IVE-2004063	13/09/2004	F.22 P.27	verifica cantiere	FIORINA S.A.
CU-14242	14/11/2004	F.22 P.27	RICORSI AI P.P.	AVV. GIANNA BURGAGNI (OSS. EX SACES)
CU-14227	16/11/2004	F.22 P.27	RICORSI AI P.P.	S.A.FIGESTUS CU/14203
CU-14228	16/11/2004	F.22 P.27	RICORSI AI P.P.	S.A.FIGESTUS CU/14203
CU-14239	01/12/2004	F.22 P.27	PIANO PARTICOLAREGGIATO	SEGR. TERR. (D106 FIORINA)
CON-05837	15/03/2006	F.22 P.665, F.22 P.27	COSTRUZIONE	ECC.MA CAMERA (PARCHEGGIO D106)
CON-04167-2	17/10/2006	F.22 P.27	VARIANTE IN CORSO D'OPERA	FIN LEASING,BANCA AGRICOLA COMMERCIALE,LASING



ELENCO PRATICHE

(trovati nr. 148 risultati)

Repertorio	Data Consegna	Unità Catastali	Oggetto	Intestatari
IVE-2007058	17/01/2007	F.22 P.27	verifica cantiere	FIN LEASING, ALTRI
CON-04167-3	22/03/2007	F.22 P.27	VARIANTE IN CORSO D'OPERA	S.A. FINLEASING, B.A.C., S.A. LEASINGSAMMARINESE
CON-06692	25/01/2008	F.22 P.27	MODIFICHE	S.A. FINLEASING, B.A.C., S.A. LEASINGSAMMARINESE
CON-07194	14/01/2009	F.22 P.27	MODIFICHE	S.A. FINLEASING, B.A.C., S.A. LEASINGSAMMARINESE
IVE-2009027	14/05/2009	F.22 P.27 S.2 S.1	verifica stato dei luoghi	SPA BANCA AGRICOLA COMMERCIALE DELLA REPUBBLICA
DEN-00513	15/06/2009	F.22 P.27 S.2 S.1	DENUNCIA	ONE S.R.L.-SPORTSTORE S.R.L.
PSA-01589	21/05/2010	F.22 P.27	PUBBLICITA'	SRL I.S.F.
P-10584	13/01/2011	F.22 P.27	PUBBLICITA'	S.R.L. JOIA
P-10597	20/01/2011	F.22 P.27	PUBBLICITA'	S.R.L. TOP FIVE - AMERICA GRAFFITI
P-10729	09/06/2011	F.22 P.27	PUBBLICITA'	GE.CO. SERVIZI S.R.L.
P-10962	20/03/2012	F.22 P.27	PUBBLICITA'	MOTORSPORT SAN MARINO BREV. M.S.M. S.R.L.
ICP-00783	25/07/2013	F.22 P.27	ISTANZA ICP	MOTORSPORT SAN MARINO S.R.L.
CON-09072	08/04/2014	F.22 P.27	ACCORPAMENTO/SDOPPIAMENTO	S.R.L. A. & G.
CON-09081	24/04/2014	F.22 P.27	MODIFICHE	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE, ISTITUTO BANCARIO
A-00035	19/05/2014	F.22 P.27	A-Intervento Locale	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE, ISTITUTO BANCARIO
A-00038	23/05/2014	F.22 P.27	A-Intervento Locale	S.R.L. A. & G.
P -11350	29/05/2014	F.22 P.27	PUBBLICITA'	S.R.L. REVENGE S.M. - COE SM 24183 "CATCH 22 LAB"
CON-09208	29/06/2014	F.22 P.27	ACCORPAMENTO/SDOPPIAMENTO	A&G SERVICE SRL, BAC E IBS
A-00071	03/11/2014	F.22 P.27	A-Intervento Locale	A&G SERVICE SRL, BAC E IBS
PRI-01025	25/11/2014	F.22 P.27	RIVALUTAZIONE IMPIANTISTICA	ROBERTO RAGINI
IVP-2016030	22/12/2016	F.22 P.27 S.38	verifica esposizioni pubblicitarie	HTA MEDICA S.P.A.
CPC-00032	31/05/2017	F.22 P.27	COMUNICAZIONI VARIE CPT	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
CON-10075	03/10/2017	F.22 P.27 UI.17 UI.18 UI.19	MODIFICHE	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
CON-10147	11/01/2018	F.22 P.27 UI.11/A UI.11/B UI.11/C UI.11/D	MODIFICHE	
IVC-00023	15/02/2018	F.22 P.27 S.6	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/2014)	
IVC-00024	15/02/2018	F.22 P.27 S.58 S.59 S.60 S.61	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/2014)	BUGLI NAZZARENO
PE-00259	15/03/2018	F.22 P.27 S.18 S.20 S.21 S.19 UI.19 UI.19	PROCEDURE ENERGETICHE L.48/2014	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
D-00084	15/03/2018	F.22 P.27	D-Deposito Structure	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
CON-10256	22/03/2018	F.22 P.27 S.108 S.109 S.110 S.111 S.112 S.113	ACCORPAMENTO/SDOPPIAMENTO	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
MAN-03341	03/04/2018	F.22 P.27 S.23	MANUTENZIONE ORDINARIA	FIORINA S.R.L.



ELENCO PRATICHE

(trovati nr. 148 risultati)

Repertorio	Data Consegna	Unità Catastali	Oggetto	Intestatari
D-00086	16/04/2018	F.22 P.27 S.8 S.10 S.11 S.12 S.13 S.9 U.I.1	D-Deposito Strutture	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.
CON-10075-1	23/04/2018	F.22 P.27 U.I.17 U.I.18 U.I.19	VARIANTE IN CORSO D'OPERA verifica stato dei luoghi	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
IVE-2018048	22/05/2018	F.22 P.27		
MAN-03404	25/05/2018	F.22 P.27 U.I.2	MANUTENZIONE ORDINARIA	GASPERONI ELIO
AUT-01062	04/06/2018	F.22 P.27 U.I.26A1 U.I.26A23	ACCORPAMENTO/SDDOPPIAMENTO	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
AUT-01064	06/06/2018	F.22 P.27 U.I.26A23 U.I.26A1	ACCORPAMENTO/SDDOPPIAMENTO	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
D-00096	23/07/2018	F.22 P.27 S.18 S.20 S.21 S.19 U.I.19 U.I.19	D-Deposito Strutture	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
ABI-01584	08/08/2018	F.22 P.27 S.18 S.19 U.I.19 U.I.19	ABITABILITA'	FATTORI PAOLO
ABI-01603	05/09/2018	F.22 P.27 S.8 S.9 U.I.111 U.I.111	ABITABILITA'	HTA MEDICA S.P.A.
ABI-01604	05/09/2018	F.22 P.27 S.8 S.9 U.I.111H U.I.111H	ABITABILITA'	HTA MEDICA S.P.A.
ABI-01605	05/09/2018	F.22 P.27 S.8 S.9 U.I.11F U.I.11F	ABITABILITA'	HTA MEDICA S.P.A.
ABI-01606	05/09/2018	F.22 P.27 S.8 S.9 U.I.11A U.I.11A	ABITABILITA'	HTA MEDICA S.P.A.
ABI-01607	05/09/2018	F.22 P.27 S.8 S.9 U.I.11E U.I.11E	ABITABILITA'	HTA MEDICA S.P.A.
ABI-01608	05/09/2018	F.22 P.27 S.8 S.9 U.I.11B U.I.11B	ABITABILITA'	HTA MEDICA S.P.A.
ABI-01609	05/09/2018	F.22 P.27 S.8 S.9 U.I.11G U.I.11G	ABITABILITA'	HTA MEDICA S.P.A.
ABI-01621	27/09/2018	F.22 P.27 U.I.26A23	ABITABILITA'	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
SAE-00273	27/09/2018	F.22 P.27	SANATORIA ART. 75 L. 140/2017	GE.CO.SERVIZI S.R.L.
AI-02651-5	23/10/2018	F.22 P.27 S.18	AI-Pratica antincendio (Decreto 122/85)	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
A-00376	16/11/2018	F.22 P.27	A-Nuova Costruzione	GE.CO.S.R.L.
IVC-00351	12/12/2018	F.22 P.27 S.8 S.9 S.10 S.11 S.12	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/)	
IVC-00352	12/12/2018	F.22 P.27 S.18 S.19 S.24 S.26 S.13	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/)	
MAN-03705	10/01/2019	F.22 P.27 S.5	MANUTENZIONE ORDINARIA	GASPERONI ELIO, BIORDI MARIA, GASPERONI NATALI
IVC-00389	21/01/2019	F.22 P.27 S.27 S.26	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/)	
CSS-00457	24/01/2019	F.22 P.27 S.24 S.26 U.I.16a U.I.14d	SANATORIA STRAORDINARIA L. 94/2017	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE S.P.A.
IVC-00430	13/02/2019	F.22 P.27 S.40 S.41	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/)	
UDT-00039	22/03/2019	F.22 P.27 S.2 S.1	STATO DI FATTO IN SANATORIA ART. 160-BIS L. 140/	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE S.P.A.
MAN-03814	28/03/2019	F.22 P.27 S.28 S.29	MANUTENZIONE ORDINARIA	FATTORI PAOLO
IVC-00510	03/04/2019	F.22 P.27 S.8 S.9 S.10 S.11 S.12 S.13	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/)	
AI-02651-8	05/06/2019	F.22 P.27 U.I.12	AI-Pratica antincendio (Decreto 122/85)	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE S.P.A., A. & G. SERV
AUT-01750	06/06/2019	F.22 P.27 S.28 S.29 U.I.12 U.I.12	CAMBIO D' USO	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE S.P.A., A. & G. SERV



ELENCO PRATICHE

(trovati nr. 148 risultati)

Repertorio	Data Consegna	Unità Catastali	Oggetto	Intestatari
AI-02651-9	16/07/2019	F.22 P.27 S.19	AI-Pratica antincendio (Decreto 122/85)	HEALTH CARE ESTATE S.R.L. IN BREVE "HCE S.R.L."
AUT-01264	16/07/2019	F.22 P.27 S.19 UI.19	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORD. PUBBLICITA'	HEALTH CARE ESTATE S.R.L. IN BREVE "HCE S.R.L."
PSA-02402	10/10/2019	F.22 P.27	ESPOSIZIONE PUBBLICITARIA CANTIERI	MG INTERNATIONAL S.R.L.
EPC-01282	10/10/2019	F.22 P.27	PUBBLICITA'	MG INTERNATIONAL S.R.L.
P-11686	23/10/2019	F.22 P.27 S.22 UI.160	AI-Pratica antincendio (Decreto 122/85)	MOVIMENTO CIVICO 10
AI-02651-10	23/10/2019	F.22 P.27 S.26	CAMBIO D'USO	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARICO
AUT-01307	05/11/2019	F.22 P.27 S.26 UI.14	SANATORIA STRAORDINARIA L. 94/2017	HEALTH CARE ESTATE S.R.L. IN BREVE "HCE S.R.L."
CSS-00738	11/12/2019	F.22 P.27 S.80 S.81 S.82 S.83 S.84 S.85 S.	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARICO
ABI-02243	13/02/2020	F.22 P.27 S.19 UI.19	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/	HEALTH CARE ESTATE S.R.L. IN BREVE "HCE S.R.L."
IVC-00993	17/02/2020	F.22 P.27 S.58 S.59 S.60 S.61	AI-Pratica d'Atto - Prevenzione Incendi	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARICO
AI-02651-11	12/03/2020	F.22 P.27 S.80 S.81 S.82 S.83 S.84 S.85 S.	D-Deposito Strutture	HEALTH CARE ESTATE S.R.L. IN BREVE "HCE S.R.L."
D-00156	13/05/2020	F.22 P.27 S.14	D-Deposito Strutture	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE S.P.A.
D-00155	13/05/2020	F.22 P.27 S.28 S.29	PROCEDURE ENERGETICHE L.48/2014	HEALTH CARE ESTATE S.R.L. IN BREVE "HCE S.R.L."
PE-00378	21/05/2020	F.22 P.27 S.26 UI.14	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/	
IVC-01055	26/05/2020	F.22 P.27 S.6	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
ABI-02402	02/07/2020	F.22 P.27 UI.35A13	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
ABI-02403	02/07/2020	F.22 P.27 UI.35A12	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
ABI-02404	02/07/2020	F.22 P.27 UI.35A11	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
ABI-02405	02/07/2020	F.22 P.27 UI.35A10	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
ABI-02406	02/07/2020	F.22 P.27 UI.35A9	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
ABI-02407	02/07/2020	F.22 P.27 UI.35A8	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
ABI-02408	02/07/2020	F.22 P.27 UI.35A7	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
ABI-02409	02/07/2020	F.22 P.27 UI.35A6	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
ABI-02410	02/07/2020	F.22 P.27 UI.35A5	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
ABI-02420	02/07/2020	F.22 P.27 UI.34A4	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
ABI-02412	02/07/2020	F.22 P.27 UI.35A3	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
ABI-02413	02/07/2020	F.22 P.27 UI.35A2	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
ABI-02414	02/07/2020	F.22 P.27 UI.35A1	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
ABI-02415	02/07/2020	F.22 P.27 UI.34A9	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
ABI-02416	02/07/2020	F.22 P.27 UI.34A8	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.



ELENCO PRATICHE

(trovati nr. 148 risulanti)

Repertorio	Data Consegna	Unità Catastali	Oggetto	Intestatari
ABI-02417	02/07/2020	F.22 P.27 U.I.34A7	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
ABI-02418	02/07/2020	F.22 P.27 U.I.34A6	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
ABI-02419	02/07/2020	F.22 P.27 U.I.34A5	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
ABI-02421	02/07/2020	F.22 P.27 U.I.34A3	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
ABI-02422	02/07/2020	F.22 P.27 U.I.34A2	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
ABI-02411	02/07/2020	F.22 P.27 U.I.35A4	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
IVC-01055-1	03/08/2020	F.22 P.27 S.6	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/1990)	CVT S.R.L., GEIRA S.R.L.
P-11718	16/09/2020	F.22 P.27 S.89 S.90 S.91 S.92 S.93 S.94 S.95	PUBBLICITÀ	BP HOLDING S.R.L.
IVC-01222	24/09/2020	F.22 P.27 S.16 S.53 S.54	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/1990)	
IVC-01287	28/10/2020	F.22 P.27 S.51 S.52 S.16	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/1990)	
UDT-00461	19/11/2020	F.22 P.27 S.14 U.I.0	STATO DI FATTO IN SANATORIA ART. 160-BIS L. 140/1990	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE S.P.A.
MAN-04715	04/12/2020	F.22 P.27 S.2 S.1	MANUTENZIONE ORDINARIA	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE S.P.A.
AI-02651-12	05/03/2021	F.22 P.27 S.24 U.I.16/A	AI-Pressa d'Atto - Prevenzione Incendi	HEALTH CARE ESTATE S.R.L. IN BREVE "HCE S.R.L."
UDT-00556	31/03/2021	F.22 P.27 S.1 S.2 U.I.4 U.I.4	STATO DI FATTO IN SANATORIA ART. 160-BIS L. 140/1990	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
AI-02651-13	07/04/2021	F.22 P.27 S.2 S.1	AI-Pratica antincendio (Decreto 122/95)	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
SAE-00349	08/04/2021	F.22 P.27 S.1 S.2 U.I.4 U.I.4	SANATORIA ART. 75 L. 140/2017	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE S.P.A.
D-00180	09/04/2021	F.22 P.27 S.2 S.1	D-Deposito Strutture	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
P-11745	12/04/2021	F.22 P.27 S.1 S.2 U.I.A U.I.A	PUBBLICITÀ	NUOVA DISTRIBUZIONE S.R.L.
CSS-01523	23/04/2021	F.22 P.27 S.1 S.2 U.I.4 U.I.4	SANATORIA STRAORDINARIA L. 94/2017	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE ISTITUTO BANCARIO
ABI-02994	29/04/2021	F.22 P.27 S.26 U.I.14	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	HEALTH CARE ESTATE S.R.L. IN BREVE "HCE S.R.L."
ABI-02995	29/04/2021	F.22 P.27 S.24 U.I.16a	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	HEALTH CARE ESTATE S.R.L. IN BREVE "HCE S.R.L."
IVC-01614	05/05/2021	F.22 P.27 S.46 S.47 S.48 S.49 S.50 S.56 S.57	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/1990)	
ABI-03081	08/06/2021	F.22 P.27 S.1 S.2 U.I.4 U.I.4	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	BANCA AGRICOLA COMMERCIALE S.P.A.
ABI-03626	02/03/2022	F.22 P.27 S.18 U.I.18	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	TISSYOU S.R.L.
P-11780-SCIA	09/03/2022	F.22 P.27 S.7 U.I.1	CONFORMITÀ EDILIZIA ED AGIBILITÀ	MOTORWORKS S.R.L.
IVC-02161	14/03/2022	F.22 P.27 S.38 S.39	Richiesta certificazioni per atti giuridici (art. 79, L. 140/1990)	
UDT-00870	04/08/2022	F.22 P.27 S.16 U.I.7	STATO DI FATTO IN SANATORIA ART. 160-BIS L. 140/1990	GASPERONI MARIANNE
CSS-02151	25/08/2022	F.22 P.27 S.AC	SANATORIA STRAORDINARIA L. 94/2017	GE.CO. SERVIZI S.R.L.







Borgo Maggiore 20-10-2022

Spett.le
BANCA DI SAN MARINO s.p.a.
Strada della Croce, nr. 39
47896 - Faetano (RSM)
C.O.E. SM 00476

STIMA DI BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Geometra Matteo Saccin, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 45, con studio tecnico a Borgo Maggiore in Via Leopoldo del Belgio n. 15/b, redige la presente stima di beni immobili, su espressa richiesta dell'Istituto in indirizzo.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il bene oggetto della presente stima consiste in:

Terreno edificabile situato a Rovereta ed è contraddistinto al Vigente Catasto Terreni della Repubblica di San Marino alla partita nr. 10572 - Foglio 1 - Particella 783;
mq. 1000,00 - R.D. 1,29 - R.A. 0,62 - R.L. 2,67 - Seminativo di classe 1
La superficie fondiaria della particella 783 è pari a mq. 1.000 circa.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Vigente Piano Regolatore Generale, il bene immobile è individuato in zona D101 - comparto H3 (U.P. 2,00 - Hmax. 21,00 ml. - Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro).

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL TERRENO

Il terreno in oggetto si trova in Strada Rovereta a Rovereta ed insiste sulla particella 783 del Foglio 1 del Catasto Terreni della Repubblica di San Marino.

DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITA' SUL TERRENO

La determinazione delle superfici utili realizzabili sul presente lotto sono:

- Superficie utile ammissibile = mq. 2000,00
- Superficie particata ammissibile = mq. 500,00
- Superficie interrata come da sagoma P.P. = mq. 435,00

47893 Borgo Maggiore (R.S.M.) - Via Leopoldo del Belgio n°15/b - Tel-Fax 0549/607285 -
C/O Di Fc SM19404 - e-mail smateco@omniway.sm

Impostazione Filtra

Tp Catasto N. Partita Foglio Particella

Terroni X v

10572

1

783

INVIA

PULISCI FILTRO

Soggetti intestatari

Elementi trovati: 1 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

Soggetti	Data nascita	Tipo Diritto	Quota Diritto
BANCA DI SAN MARINO S.P.A.		PROPRIETA'	1/1

Immobili

Elementi trovati: 1 Pagina 1 di 1
Elementi per pagina: 20

Foglio	Particella	Località	Ha	Ara	Ca	Co	Red. Dominicale	Red. Agrario	Red. Livello	Qualità	Classe	
1	783	ROVERIETA'	0	10	00	1,29	0,62	2,67	5	1		
Totale							53	14	185,98	751,12		

+60900

+60800

+60700

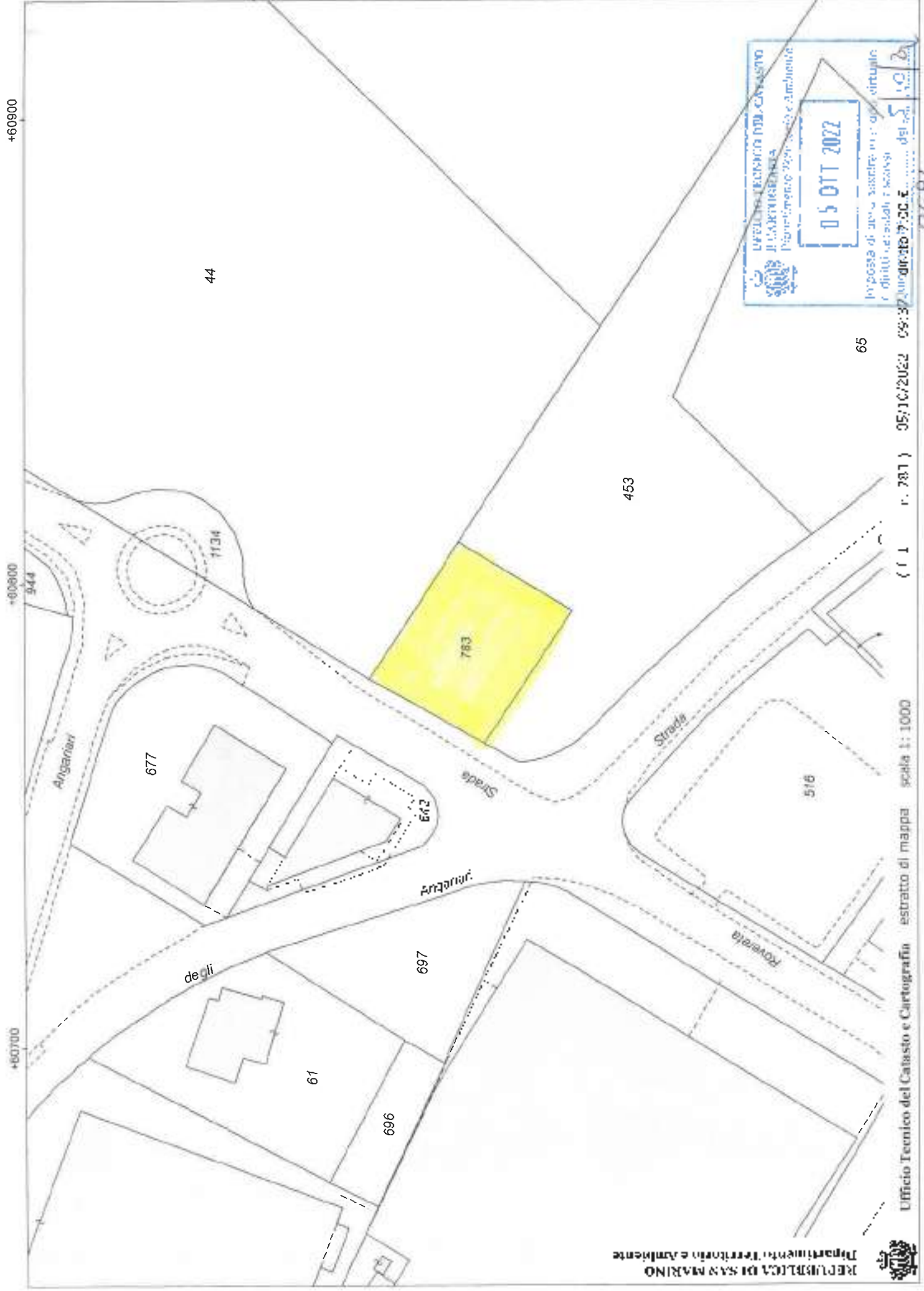
+60800

+60900

+60900

000300

-60400



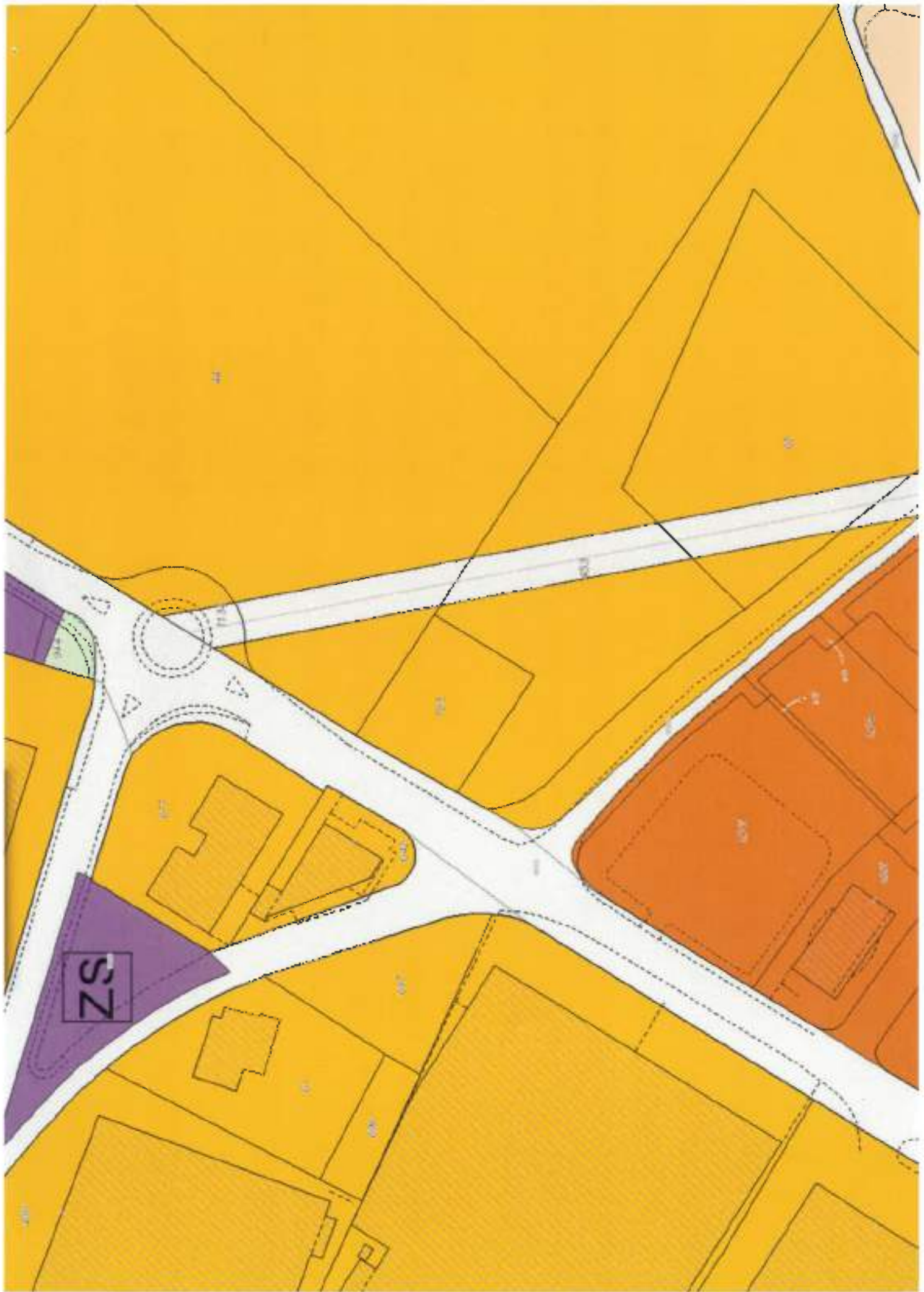

UFFICIO TECNICO DEL CATASTO E CARTOGRAFIA
 Dipartimento Territorio e Ambiente
 05 OTT 2022
 Imposte di cui è suscettibile il diritto di abitazione e diritti reali di godimento

Ufficio Tecnico del Catasto e Cartografia estratto di mappa scala 1:1000
 (r. l. n. 781) 05/10/2022 09:37



REPUBBLICA DI SAN MARINO
 Dipartimento Territorio e Ambiente

2684





UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PER L'EDILIZIA

Dipartimento Territorio e Ambiente

P.P. : D101 ROVERETA

Scala 1 :1000

Orientamento	Adozione	Appr. Definitiva	Note
14/05/2020	28/03/2022	08/06/2022	CPT / 392
--/--/----	--/--/---	autorizza 22/12/2020	CPT / 386
--/--/----	06/07/2010	autorizza 29/03/2018	ICP/ 984
11/08/2017	11/10/2017	18/01/2018	ICP/ 966
--/--/----	06/07/2010	autorizza 11/08/2017	ICP/ 958
18/02/2013	05/04/2013	18/07/2013	CPT / 157
13/03/2018	06/07/2010	07/10/2010	CPT / 67

ISTANZE VISIONATE:
ICP-1063 ICP-1054

CU/CPT PRECEDENTEMENTE APPROVATE:
CPT/67 ICP/9 ICP/55 ICP/94 ICP/143 ICP/144 ICP/169 ICP/264 ICP/306 ICP/310 ICP/314 ICP/315 ICP/326
ICP/335

RICORSI/OSSERVAZIONI:
ICR-55

Legenda

----- Limite P.P.

———— Comparti

-·-·-·- Limite massimo ingombro

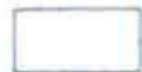
- - - Limite edificabile



Verde privato



Mitigazione da computare



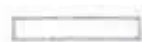
Verde esistente



Portico



Bonifica



Pedonale

Alberi di progetto

P Parcheggio P° Sosta consentita

→ Indicazione di accesso

PRESCRIZIONI GENERALI:

- Tutti gli interventi che comportano l'utilizzo degli edifici non ancora convenzionati sono assoggettati ad atto di convenzionamento con la Pubblica Amministrazione
- PERMEABILITÀ (Sp e Ip art 81 L 140/2017)
- Sp foderia = 20% della Sf calcolata per singoli comparti nei casi previsti da art. 106 comma 3, 108 e 109 della L 140/2017.
- Nel caso non sia rispettata la percentuale prescritta si applica l'aumento degli oneri di concessione di cui all' art 81 comma 13 L 140/2017
- I parcheggi sono individuati secondo quanto previsto dall'art. 96 L 140/2017
- Eventuali spostamenti delle linee tecnologiche e sottoservizi saranno a carico dei richiedenti
- La costruzione a confine è ammessa secondo quanto stabilito dall'art 88 comma 5 L 140/2017
- In assenza di atto d'obbligo distanze dai confini con Ecc. Camera 3.00 mt

Funzioni

art. 41 Legge 20/01/1992 n.7
Gruppo c. 1, 5, 8, 9, 10, 11, 15
Gruppo d. Tutte

Delibera CTS

Delibera C.T.S. 06/2022 - seduta del 22 marzo 2022

il Comitato Tecnico Scientifico, nella seduta del 22 marzo 2022, esaminato il progetto di Variante al Piano Particolareggiato D101 Rovereta, per quanto di competenza, approva lo screening in merito al comparto E5c, oltre al progetto di ripiantumazione predisposto ai sensi della Legge 16 novembre 1995 n. 126, in sede di convenzione, dovrà essere valutata la possibilità di piantare, a propria cura e spese del privato e in accordo con il Settore Viabilità, Bonifiche e Verde Pubblico dell'Azienda Autonoma di Stato per i Servizi Pubblici, n. 23 nuove alberature su terreni di proprietà dell'Ecc. Camera da concordarsi.

Delibera C.T.S. 01/2020 - seduta del 19 novembre 2020

il Comitato Tecnico Scientifico, nella seduta del 19 novembre 2020, per quanto di competenza, approva l'intervento con le seguenti prescrizioni:

- in strada degli Angariani non prevedere nuove alberature ai lati della strada e tutelare le piante esistenti rispettando le misure di salvaguardia previste dal Decreto 4 luglio 2000 n. 57,
- porre in atto tutti gli interventi necessari per proteggere l'apparato radicale e la parte aerea delle piante (Pinus pinea) poste in prossimità della rotonda di progetto di strada Rovereta - strada degli Angariani, durante la fase di cantiere, mettendo in atto le misure di salvaguardia previste dal Decreto 4 luglio 2000 n. 57,
- in prossimità della biforcazione di strada degli Angariani valutare la possibilità di destinare interamente a verde l'area Zona Servizi Rovereta

Manda alla Commissione Politiche Territoriali per quanto di competenza.

Delibera C.T.S. 13/2020 - seduta del 20 ottobre 2020

il Comitato Tecnico Scientifico, nella seduta del 20 ottobre 2020, esaminato il progetto relativo alla modifica dell'assetto stradale della zona produttiva D1 01 Rovereta, dell'area residenziale di Dogana Bassa e della strada di Fondo Valle, dell'area di Galazzano e delle aree a viabilità pubblica inserite all'interno dei relativi Piani Particolareggiati adiacenti ed interessati dalle predette modifiche, per quanto di competenza, approva l'intervento con la seguente prescrizione:

- in fase esecutiva dovranno essere definiti i dettagli dei singoli interventi attraverso un lavoro condiviso con gli uffici competenti (UGRAA, settore progettazione dell'Azienda Autonoma di Stato per i Lavori Pubblici, Ufficio Pianificazione Territoriale e AASS).

Delibera C.T.S. delibera n.10 del 04/04/2013

Si approva lo screening relativamente ai soli interventi dei lotti E4, F1 e F2, vista la complessità delle problematiche di tutta l'area produttiva, si invia alla Segreteria di Stato per un approfondimento circa i punti di criticità evidenziati nello

Norme di attuazione

COMPARTIA 1 - A2

U.F. = 1,80 H max = 21,00 ml

COMPARTIA 3

U.F. = 1,60 H max = 18,00 ml

COMPARTIA 4

U.F. = 2,00 H max = 21,00 ml

COMPARTIA 5 - A6

U.F. = 2,15 H max = 15,00 ml

COMPARTIA 7 - A8 - A9 - A10 - A11*

U.F. = 1,60 H max = 15,00 ml (* per accessi vedi CU/14538)

COMPARTI A12

U.F. = 1,60 H max = 15,00 ml

- Funzione C4 e scala antincendio vedi ICP-984

- Insegna pubblicitaria straordinaria vedi ICP-966

- Aumento SU per scale e toltoie necessarie per adeguamento strutture a norme di prevenzione incendi come Parere servizio Protezione Civile ICP-958

COMPARTO B1 - B2a - B2b - B5 - B6

U.F. = 1,60 H max = 18,00 ml

COMPARTO B3 - B4

U.F. = 2,00 H max = 21,00 ml

COMPARTO C1 - C2

U.F. = 1,60 H max = 15,00 ml

Note C2 Struttura precaria vedi C U. /13775 - 14327

COMPARTO C3

U.F. = 2,00 H max = 21,00 ml

COMPARTO C4

U.F. = 2,00 H max = 21,00 ml

vedi Delibera CDS n.26 del 20/09/2021 *

COMPARTO C5 - C6

U.F. = 1,60 H max = 21,00 ml

COMPARTO D1

U.F. = 1,80 H max = 14,55 ml

La sopraelevazione di un piano è ammessa sul fronte dell'edificio con arretramento di ml 6,00 (prospetto superstrada) e con arretramento sul retro del fabbricato di ml 6,00 (prospetto Strada degli Ascittizi)

COMPARTO D2

U.F. = 1,60 H max = 15,00 ml

COMPARTO E1

U.F. = 1,60 H max = 18,00 ml

COMPARTO E2

U.F. = 1,60 H max = 21,00 ml vedi CU/14951

COMPARTO E3

U.F. = 1,83 (mq. 8.614,36) H max = 25,00 ml

COMPARTO E4

U.F. = 1,60 H max = 20,00 ml da Strada degli Angariari, vedi sagoma d'ingombro

COMPARTO E2

U.F. = 1,60 H.max= 21,00 ml vedi CU/14951

COMPARTO E3

U.F. = 1,83 (mq.8.614,36) H.max= 25,00 ml


COMPARTO E4

U.F. = 1,60 H.max= 20,00 ml da Strada degli Anganari, vedi sagoma d'ingombro

COMPARTO E5a-E5b-E5c-Ecd

U.F. = 2,00 H.max= 21,00 ml Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

note: i comparti E5a e E5c accedono da viabilità privata di stessa proprietà F.1 P.435, in caso di trasferimento di proprietà dei comparti sopra citati si dovrà stipulare apposita servitù di passo.

 Viabilità con senso unico di marcia, è richiesto parere UGRAA vincolante per il posizionamento della viabilità di larghezza massima 5ml e per l'abbattimento e piantumazione di nuove alberature

COMPARTO E6

U.F. = 1,60 H.max= 18,00 ml Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

COMPARTO E7

Edificio per istituto di credito (SU=500 mq - Hmax = 8,50 ml)

COMPARTO F1 - F2

U.F. = 2,25 H.max= 22,00 ml (solo ed esclusivamente per la zona D1 in oggetto)

Comparti F1 F2 si precisa che gli elaborati integrativi (sezioni) allegati alla pratica C.U./13674 sono parte integrante del P.P.D101 comparto F2

COMPARTO G1

U.F. = 1,60 H.max= 15,00 ml Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

COMPARTO H1

U.F. = 2,00 H.max= 21,00 ml Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

portici autorizzati vedi planimetria

Intervento soggetto a convenzionamento e a parere preventivo della CPT vedi delibera CU n.17 del 14/07/1994 e relative pratiche

COMPARTO H2 ZONA A PROGETTO UNITARIO CON I TERRITORI CONFINANTI

S.F. = 4.680 mq.

Utilizzazione fondiaria U.F. = 2,00

Altezza H.max = 21,00 ml.

La variante alla zona a intervento unitario con i territori confinanti entra in vigore alle seguenti condizioni:

- ottenimento dell'autorizzazione dell'ente A.N.A.S. per quanto di competenza per l'accesso carrabile su S.S.72

- La convenzione approvata dell'On.le Congresso di Stato con delibera n.73 del 20/03/2000 pratica n.1154, registrata e trascritta il 06/04/2000 al n.765 vol.260 del registro di formalità, dovrà essere integrata per l'esecuzione del nuovo accesso e del distributore

Qualora non vi sia la relativa autorizzazione dell'ANAS e/o integrazione alla convenzione rimane in vigore il p.p. precedente

COMPARTO H3

U.F. = 2,00 H.max= 21,00 ml Distanze dai confini come da sagoma d'ingombro

COMPARTO H4

U.F. = 1,80 H.max= 21,00 ml

859

Roveret

ZS

E6

E7

H3

Angerian

944

61

697

642

Strada

852

Rovereta

Strada

516

Ca

Venerano

65

Via

556

514

811

877

949

579

Mozzolo

Strada



ELENCO PRATICHE

Pratica nr. : risultati)

Repertorio	Data Consegna	Unità Catastali	Oggetto	Intestatari
CU-14036	15/03/2004	F.1 P.283	RICHIESTA PRIVATI	BANCA DI SAN MARINO S.P.A.







Banca di San Marino S.p.A.

Strada della Croce, 39
47896 Faetano - Repubblica di San Marino
Headquarters 9n Faetano
Strada della Croce, 39 - Republic of San Marino

Giuridicamente riconosciuta il 14/03/2001
Iscritta al n. 2430 del Registro delle Società
Legally recognized on 14/03/2001
Registered in the Companies Register with n. 2340

www.bsm.sm



Inquadra il QR per scaricare il Bilancio
in formato elettronico