Azienda di Servizi alla Persona

ISTITUTI MILANESI
MARTINITT E STELLINE
E PIO ALBERGO TRIVULZIO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Milano, li ...

IL CANCELLIERE
dr.ssa Monica MINELLI

CONSULENZA TECNICA PER CONTO DELL'ASP IMMES E PAT NEL PROCEDIMENTO PENALE N. 51042/11 R.G.N.R. TRIBUNALE PENALE DI MILANO SEZ. 4^

Il sottoscritto [redacted], nella sua qualità di Consulente tecnico, è stato incaricato dalla difesa dell'ASP IMMES e PAT, parte civile del processo penale n. 51042/11 R.G.N.R., Tribunale Penale di Milano Sez. 4^, di quantificare i danni subiti dal suddetto Ente a causa dei fatti descritti nel capo d'imputazione.

Sono stati esaminati atti e documenti relativi alle vendite degli immobili descritti nel capo d'imputazione.

E' stato fatto un calcolo del danno patrimoniale effettivo e non un calcolo del danno potenziale.

Lo scrivente non è entrato nel merito dei fatti sia per quanto è scritto nel capo d'imputazione e sia per quanto è emerso nel corso del dibattimento, né si è soffermato sulla fondatezza delle argomentazioni.

Lo scrivente si è limitato a prendere in considerazione gli importi evidenziati nel capo d'imputazione e da lì ha sviluppato i calcoli esposti più avanti.

Il punto di partenza è dato dal valore di stima. Il valore di stima è stato calcolato dall'allora Agenzia del Territorio (ora confluita nell'Agenzia delle Entrate) ed esposto nelle sue perizie (la locuzione "valore di stima" è così chiamato nel capo d'imputazione mentre l'Agenzia del Territorio lo chiama "valore complessivo", ma si equivalgono). La medesima Agenzia del Territorio, nel determinare poi il valore di mercato dell'immobile, ha applicato una decurtazione del 20% e/o un minus reddito al valore di stima dell'immobile. Non sono a conoscenza di come l'Agenzia del Territorio sapesse dell'occupazione dell'immobile da sottoporre a stima, non ho letto le testimonianze.

Dal capo d'imputazione so che la vendita è stata fatta a chi era anche locatario del medesimo immobile.

Nelle pagine seguenti sono riportate 3 serie di prospetti:

1 – **Prospetto di riepilogo delle vendite immobiliari:** sono riportati per ordine di capo di imputazione gli immobili alienati. Per ogni immobile è riportato, tra gli altri dati, il valore di stima (determinato dall'Agenzia del Territorio), il prezzo di vendita (decurtato) ed il danno rappresentato dal mancato introito per l'Ente.

ASP IMMeS e PAT
Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1
E-mail *ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it*
PEC *ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it*
Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966

UNI EN ISO 9001:2008
SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO

2. – **Calcolo degli interessi legali:** per ogni somma non introitata sono stati calcolati gli interessi legali. Il computo degli stessi decorre dalla data di ciascun rogito fino al 31/12/14 ovvero data in cui è stato depositato l'atto di costituzione di parte civile dell'ASP IMMES e PAT nell'ambito dell'udienza preliminare.

3. – **Rivalutazione monetaria:** per ogni somma non introitata è stata calcolata la rivalutazione monetaria. Il computo delle stesse decorre dal mese del rogito fino al mese di dicembre/14 ovvero mese in cui è stato depositato l'atto di costituzione di parte civile dell'ASP IMMES e PAT nell'ambito dell'udienza preliminare.

Capo	Immobile	Acquirente	Valore stima di mercato libero	Prezzo di vendita	Danno	Data Rogito
H	Piazza Santo Stefano 12 - Vicolo Santa Caterina 3/5	Spremberg Stefano/ Compagnoni Carlo		11.610.000,00		22/12/10
	Totali complessivi (A1+A2)		**€ 8.264.890,00**	**€ 6.302.000,00**	**€ 1.962.890,00**	
	Totali complessivi (A1+C+A2+A/G2, escluso H)		**€ 9.272.490,00**	**€ 6.820.670,00**	**€ 2.451.820,00**	

ASP IMMeS e PAT
Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1
E-mail *ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it*
PEC *ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it*
Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966

UNI EN ISO 9001:2008
CERTIQUALITY
SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO

Calcolo interessi legali

Per ogni singolo capo d'imputazione è stato determinato il danno patrimoniale e sullo stesso sono stati calcolati i relativi interessi legali in funzione del tempo. La voce capitale è calcolata come differenza tra il valore di stima (determinato dall'Agenzia del Territorio) e il valore di vendita ovvero il mancato introito per l'Ente. Il tasso di interesse legale viene determinato dal Ministero dell'Economia con proprio decreto pubblicato sulla Gazzetta ufficiale. Gli interessi sono calcolati in funzione del tempo e riguardano la somma che deve corrispondere chi dispone di denaro altrui. Ogni singolo riquadro che segue rappresenta un singolo immobile ed il relativo danno patrimoniale (capitale). Inoltre è indicata anche la lettera che fa riferimento al capo d'imputazione.

Capo A - C.so Sempione 51, piano 3 sub 17 - Abitazione

Capitale	Tasso int.	dal	al	gg	Interessi
€ 143.958,00	3,00%	26/03/08	31/12/08	280	€ 3.303,84
	3,00%	01/01/09	31/12/09	365	€ 4.318,59
	1,00%	01/01/10	31/12/10	365	€ 1.439,53
	1,50%	01/01/11	31/12/11	365	€ 2.159,30
	2,50%	01/01/12	31/12/12	366	€ 3.598,83
	2,50%	01/01/13	31/12/13	365	€ 3.598,83
	1,00%	01/01/14	31/12/14	365	€ 1.439,53
		Tot. interessi			€ 19.858,43
		Cap. + interessi			€ 163.811,43

Capo A - C.so Sempione 51, piano 2 sub 15 - Ufficio

Capitale	Tasso int.	dal	al	gg	Interessi
€ 231.052,00	3,00%	26/03/08	31/12/08	280	€ 5.302,83
	3,00%	01/01/09	31/12/09	365	€ 6.931,56
	1,00%	01/01/10	31/12/10	365	€ 2.310,52
	1,50%	01/01/11	31/12/11	365	€ 3.465,78
	2,50%	01/01/12	31/12/12	366	€ 5.776,30
	2,50%	01/01/13	31/12/13	365	€ 5.776,30
	1,00%	01/01/14	31/12/14	365	€ 2.310,52
		Tot. interessi			€ 31.873,81
		Cap. + interessi			€ 262.925,81

ASP IMMeS e PAT
Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1
E-mail ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it
PEC ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it
Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966

UNI EN ISO 9001:2008
CERTIQUALITÀ
SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO

Capo A/G2 - Viale Reg. Margherita 33 - Abitazione

Capitale	Tasso int.	dal	al	gg	Interessi
€ 50.000,00	3,00%	05/11/09	31/12/09	56	€ 230,14
	1,00%	01/01/10	31/12/10	365	€ 500,00
	1,50%	01/01/11	31/12/11	365	€ 750,00
	2,50%	01/01/12	31/12/12	366	€ 1.250,00
	2,50%	01/01/13	31/12/13	365	€ 1.250,00
	1,00%	01/01/14	31/12/14	365	€ 500,00
		Tot. interessi			**€ 4.480,14**
		Cap. + interessi			**€ 54.480,14**

Il totale complessivo degli interessi legali è pari ad € 267.560,50.

Per quanto riguarda i capi A/G e A/G2 (che fanno riferimento al medesimo immobile di Viale Regina Margherita 33 – Abitazione) il calcolo è stato sdoppiato per maggior chiarezza. Dapprima è stato considerato il danno rappresentato dalla differenza fra il valore di stima ed il prezzo di vendita. Poi è stato considerato il prezzo di rivendita, come indicato nel capo d'imputazione.

Per quanto riguarda il capo H (Piazza Santo Stefano 12 e Vicolo Santa Caterina 3/5) non ho nessun rilievo da fare perché – pur senza entrare nel merito giuridico della vendita – il costo di vendita è superiore al valore di stima e quindi non c'è un mancato incasso su cui calcolare gli interessi legali.

MES e PAT
Frostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1
ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it
ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it
Fiscale/Partita IVA: 04137830966

UNI EN ISO 9001:2008
CERTIQUALITY
SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO

...a rivalutazione monetaria

...a rivalutazione monetaria riguarda il deprezzamento, la svalutazione che il valore nominale di una somma di ...naro subisce nel corso del tempo rispetto all'iniziale potere d'acquisto. E' una conseguenza dell'aumento ...inflazione nel corso dei mesi. Qui il calcolo della rivalutazione monetaria tiene conto dei mesi e non dei ...mi. L'indice utilizzato è chiamato FOI e permette di conoscere quanto vale oggi il denaro rispetto ad un ...erminato periodo di tempo precedente. Il calcolo dell'indice viene effettuato dall'Istituto Nazionale di ...stica (ISTAT).

...singolo riquadro che segue rappresenta un singolo immobile ed il relativo danno patrimoniale (capitale). ...e è indicato anche la lettera che fa riferimento al capo d'imputazione. Il simbolo Σ indica la semplice ...ma del capitale e della sua rivalutazione come controprova del calcolo di rivalutazione diretta.

...o A - C.so Sempione 51, piano 3 sub 17 - Abitazione

...pitale	1° FOI mar-08	2° FOI dic-14	Coeff. raccordo	Variaz. Percent.	Rivalutaz.	Indice rivalutaz.	Capitale rivalutato
...43.953,00	133,2	107,0	1,373	10,3	€ 14.827,16	1,103	€ 158.780,16
						Σ =	€ 158.780,16

...A - C.so Sempione 51, piano 2 sub 15 - Ufficio

...pitale	1° FOI mar-08	2° FOI dic-14	Coeff. raccordo	Variaz. Percent.	Rivalutaz.	Indice rivalutaz.	Capitale rivalutato
...052,00	133,2	107,0	1,373	10,3	€ 23.798,36	1,103	€ 254.850,36
						Σ =	€ 254.850,36

...C.so Sempione 51, piano 4 sub 18 - Abitazione

...ale	1° FOI mag-08	2° FOI dic-14	Coeff. raccordo	Variaz. Percent.	Rivalutaz.	Indice rivalutaz.	Capitale rivalutato
...85,00	134,2	107,0	1,373	9,5	€ 8.833,58	1,095	€ 101.818,58
						Σ =	€ 101.818,58

...a PAT
...18, 20146 Milano Tel. 02.4029.1
...protocollo@pioalbergotrivulzio.it
...protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it
...Partita IVA: 04137830966

UNI EN ISO 9001:2008
CERTIQUALITY
SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO

Capo A/G - Viale Reg. Margherita 33 - Abitazione

Capitale	1° FOI nov-09	2° FOI dic-14	Coeff. raccordo	Variaz. Percent.	Rivalutaz.	Indice rivalutaz.	Capitale rivalutato
€ 191.000,00	135,6	107,0	1,373	8,3	€ 15.853,00	1,083	€ 206.853,00
						Σ =	€ 206.853,00

Capo A/G2 - Viale Reg. Margherita 33 - Abitazione

Capitale	1° FOI nov-09	2° FOI dic-14	Coeff. raccordo	Variaz. Percent.	Rivalutaz.	Indice rivalutaz.	Capitale rivalutato
€ 50.000,00	135,6	107,0	1,373	8,3	€ 4.150,00	1,083	€ 54.150,00
						Σ =	€ 54.150,00

Il totale complessivo delle rivalutazioni monetarie ammonta ad € 224.336,35.

Di sotto si riporta il riepilogo delle somme dovute:

Tot. Capitale (mancato incasso)	€ 2.451.820,00
Tot. Int. Legali	€ 267.560,50
Tot. Rival. Monetaria	€ 224.336,35
Tot. Complessivo	€ 2.943.716,85

Per quanto riguarda i capi A/G e A/G2 (che fanno riferimento al medesimo immobile di Viale Regina Margherita 33 – Abitazione) il calcolo è stato sdoppiato per maggior chiarezza. Dapprima è stato considerato il danno rappresentato dalla differenza fra il valore di stima ed il prezzo di vendita. Poi è stato considerato il prezzo di vendita, come indicato nel capo d'imputazione.

Per quanto riguarda il capo H (Piazza Santo Stefano 12 e Vicolo Santa Caterina 3/5) non ho nessun rilievo da fare perché – pur senza entrare nel merito giuridico della vendita – il costo di vendita è superiore al valore di stima e quindi non c'è un mancato incasso su cui calcolare la rivalutazione monetaria.

Milano, 18/09/15

Nespoli Paolo

ASP IMMeS e PAT
Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1
E-mail ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it
PEC ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it
Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966

UNI EN ISO 9001:2008
CERTIQUALITÀ
SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO