AVVISO D'ASTA Alienazione cielo terra di PALAZZO ARCHINTO, sito in MILANO (MI), Via Olmetto n. 6 e di box/posti auto siti in Via dei Piatti n. 8. Base d'asta Euro 42.389.139,00, al netto di ogni onere.

QUESITI E CHIARIMENTI

Ultimo aggiornamento al 21/01/2026

D1.: Qual è il valore IMU?
R1.: Per quanto riguarda l'IMU il valore dell'anno 2025 è pari a € 65.423,88.
D2.: Si chiede conferma della funzione come descritto a pag. 28 dell'Allegato 1.
R2.: Si conferma la funzione come descritta all'Allegato 1 – Note tecniche informative.
D3.: Si chiede quale indice di aggiornamento ISTAT viene utilizzato nel contratto di locazione di palazzo Archinto e l'importo del contratto attuale.
R3.: L'aggiornamento ISTAT è applicato nella misura del 100%. Il canone di locazione relativo all'ultimo anno ammonta ad euro 1.484.729.
D4.: Si chiedono chiarimenti sul diritto di prelazione e se vi sono pendenze o criticità nel rapporto di locazione
R4.: Come indicato all'art. 1 dell'avviso d'asta, il contratto di compravendita è subordinato alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione ai sensi degli artt. 60 e seguenti del D.Lgs. 42/2004. Per quanto concerne il diritto di prelazione previsto nel contratto di locazione, si rinvia a quanto specificato a pagina 46 dell'Allegato 1 – Note tecniche informative. La consultazione del contratto di locazione è consentita previa effettuazione del sopralluogo. Si precisa infine che il rapporto di locazione in essere non presenta pendenze o criticità: i canoni risultano regolarmente corrisposti e gli interventi di manutenzione, sia ordinaria sia straordinaria, risultano regolarmente eseguiti.
D5.: Si chiede di chiarire il regime fiscale applicabile alla cessione.
R5.: Come specificato nel Bando di Gara, la cessione si articola in due atti: -Atto pubblico di compravendita condizionato dal mancato esercizio del diritto di prelazione. Tale atto è soggetto al versamento del bollo (pari a Euro 155,00), imposta di registro (pari a Euro 200,00), imposta ipotecaria (pari a Euro 200,00) e tassa ipotecaria (pari a Euro 35,00). -Atto pubblico ricognitivo del mancato esercizio del diritto di prelazione. La normativa vigente prevede due diverse casistiche applicabili alla cessione di fabbricati strumentali, quali quelli rientranti nelle categorie catastali D/8, C/2 e C/6. In via ordinaria, la cessione avviene nel cosiddetto regime naturale, che prevede l'esenzione dall'IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter, del DPR 633/1972. In tale ipotesi, l'operazione è assoggettata all'imposta di registro in misura fissa di Euro 200,00,e alle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale con aliquota rispettivamente del 3% e dell'1%. In alternativa, il cedente può optare per l'assoggettamento dell'operazione ad IVA. In questo caso trova applicazione il meccanismo del reverse charge, con obbligo di assolvimento dell'imposta in capo all'acquirente, come previsto dall'art. 17, comma 6, lettera a-bis, del DPR 633/1972. In presenza dell'opzione per l'IVA, l'imposta di registro è dovuta in misura fissa di Euro 200,00, mentre le imposte ipotecaria e catastale sono dovute come sopra nella misura complessiva del 4%. Sono fatte salve le eventuali agevolazioni spettanti all'acquirente.