MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Prot. n.: 478-372/2021-1
Data: 18 giugno 2021

Ai sensi dell'articolo 42 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino Ufficiale nn. 40/00, 30/01 e 29/03 e Gazzetta Ufficiale della RS nn. 90/05, 67/06, 39/08 e 33/18), rilascio il seguente atto di

D E L I B E R A

I

Sul portale www.koper.si si pubblica l'intento con il seguente contenuto:

»Ai sensi dell'articolo 50 della Legge sul patrimonio reale dello Stato e degli enti di autonomia locali (Sigla: ZSPDSLS-1) (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 11/18 e 79/18), dell'articolo 13 dell'Ordinanza sul patrimonio reale di proprietà dello Stato e degli enti d'autonomia locali (Bollettino ufficiale della RS nn. 31/18 – di seguito Ordinanza) e della Delibera sul piano annuale di gestione del patrimonio reale e finanziario del Comune città di Capodistria per il 2021, il Comune città di Capodistria bandisce la seguente

ASTA PUBBLICA
per la vendita dei beni immobili di proprietà del Comune città di Capodistria

1. NOMINATIVO E SEDE DEL VENDITORE E DELL'ENTE ORGANIZZATORE DELL'ASTA PUBBLICA

Comune città di Capodistria, numero di matricola 5874424000, Via Giuseppe Verdi n. 10, Capodistria, in persona del rappresentante, il sindaco Aleš Bržan.

2. OGGETTO DI VENDITA ALL'ASTA PUBBLICA E PREZZO BASE

1. **Beni immobili p.c.n. 2678/20, c. c. Bertocchi (ID n. particella 2604 2678/20), della superficie di 220 m2.**
   In base agli atti territoriali del Comune città di Capodistria, l'immobile in oggetto è situato nell'area d'insediamento con destinazione d'uso abitativa, nell'area extraurbana a destinazione d'uso misto, nell'abitato di Pobegi ed è regolato dal Decreto sulle norme tecniche di attuazione nel Comune città di Capodistria (Bollettino ufficiale nn. 19/1988, 7/2001, 24/2001, Gazzetta Ufficiale della RS nn. 49/2005, 95/2006, 124/2008, 22/2009, 65/2010, 29/2012, 50/2012, 47/2016 – nel seguito NTA Capodistria).

   Prezzo base: 25.955,00 € (a parole: venticinquemila novecentocinquantacinque euro e 00/100). Il valore non include l'IVA al 22%, che sarà oggetto di pagamento da parte dell'acquirente.
   Cauzione: 5.191,00 € (a parole: cinquemila centonovantuno euro e 00/100)

2. **Bene immobile p.c.n. 3021/5, c.c. Bertocchi (IID n. particella 2604 3021/5), della superficie di 509 m2.**
   In base agli atti territoriali del Comune città di Capodistria, l'immobile in oggetto è situato nell'area d'insediamento con destinazione d'uso abitativa, nell'area con insediamenti sparsi, nell'abitato di Bonini ed è regolato dal NTA Capodistria.
   Sulla proprietà è presente un fabbricato in fase di demolizione. L'allacciamento all'esistente infrastruttura pubblica urbana sarà possibile alle condizioni e con il consenso dei servizi competenti in materia.

   Prezzo base: 73.661,00 € (a parole: settantatremila seicentosessantuno e 00/100). Il prezzo indicato non include l'imposta sul traffico di immobili del 2%, a carico del soggetto acquirente.

   Cauzione: 14.732,20 € (a parole: quattordicimila settecentotrentadue euro e 20/100)
3. **Beni immobili p.c.n. št. 3705/1, c.c. Bertocchi (ID n. particella 2604 3705/1), della superficie di 280 m2.**
   In base agli atti territoriali del Comune città di Capodistria, l'immobile in oggetto è situato nell'area d'insediamento con destinazione d'uso abitativa, nell'area con insediamenti sparsi, nell'abitato di San Canziano ed è regolato dal NTA Capodistria.

   Prezzo base: 24.996,00 € (a parole: ventiquattromila novecentonovantasei euro e 00/100). Il valore non include l'IVA al 22%, che sarà oggetto di pagamento da parte dell'acquirente.
   Cauzione: 4.999,20 € (a parole: quattromila novecentonovantanove e 20/100)

4. **Bene immobile p.c.n. 2779, c.c. 2603 Dekani (ID n. particella 2603 2779), della superficie di 3757 m2. È in vendita la parte di comproprietà di 1/6 del totale.**
   In base agli atti territoriali del Comune città di Capodistria, l'immobile in oggetto è situato nell'area d'insediamento con destinazione d'uso abitativa, nell'area riservata alle attività produttive, nell'abitato di Dekani ed è regolato dal NTA Capodistria.
   Sulla proprietà è stato registrato il diritto di servitù per la costruzione, la manutenzione e la supervisione dell'elettrodotto per la larghezza totale di 3,5 m.

   Prezzo base: 69.806,00 € (a parole: sessantanovemila ottocentosei euro e 00/100). Il valore non include l'IVA al 22%, che sarà oggetto di pagamento da parte dell'acquirente.
   Cauzione: 13.961,20 € (a parole: tredicimila novecentosessantuno euro e 20/100)

5. **Bene immobile p.c.n. 767/5, c.c. Hribi (ID n. particella 2590 767/5), della superficie di 328 m2.**
   In base agli atti territoriali del Comune città di Capodistria, l'immobile in oggetto è situato nell'area d'insediamento con destinazione d'uso abitativa, nell'area extraurbana a destinazione d'uso misto, nell'abitato di Crevatini ed è regolato dal NTA Capodistria.
   Sulla parte SE dell'immobile è collocato il palo dell'illuminazione pubblica, per il quale non è iscritta la servitù nel libro fondiario.

   Prezzo base: 29.376,00 € (a parole: ventinovemila trecentosettantasei euro e 00/100). Il valore non include l'IVA al 22%, che sarà oggetto di pagamento da parte dell'acquirente.
   Cauzione: 5.875,20 € (a parole: cinquemila ottocentosettantacinque e 20/100)

6. **Bene immobile p.c.n. 1234/7, c.c. Jernej (ID n. particella 2592 1234/7), della superficie di 365 m2.**
   In base agli atti territoriali del Comune città di Capodistria, l'immobile in oggetto è situato nell'area d'insediamento con destinazione d'uso abitativa, nell'area extraurbana a destinazione d'uso misto, nell'abitato di Colombano ed è regolato dal NTA Capodistria.

   Prezzo base: 40.680,00 € (a parole: quarantamila seicentottanta euro e 00/100). Il valore non include l'IVA al 22%, che sarà oggetto di pagamento da parte dell'acquirente.
   Cauzione: 8.136,00 € (a parole: ottomila centotrentasei euro e 00/100)

7. **Bene immobile p.c.n. 75/15, c.c. 2611 Marezige (IID n. particella 2611 75/15), della superficie di 370 m2.**
   In base agli atti territoriali del Comune città di Capodistria, l'immobile in oggetto è situato nell'area d'insediamento con destinazione d'uso abitativa, nell'area con insediamenti sparsi, nell'abitato di Bržani ed è regolato dal NTA Capodistria.
   Prezzo base: 26.275,00 € (a parole: ventiseimila duecentosettantacinque euro e 00/100). Il valore non include l'IVA al 22%, che sarà oggetto di pagamento da parte dell'acquirente.
   Cauzione: 5.255,00 € (a parole: cinquemila duecentocinquantacinque euro e 00/100)

8. **Bene immobile p.c.n. 1393/3, c.c. 2606 Semedella (IID n. particella 2606 1393/1), della superficie di 333 m2.**
   In base agli atti territoriali del Comune città di Capodistria, l'immobile in oggetto è situato nell'area d'insediamento con destinazione d'uso abitativa, nell'area con insediamenti sparsi ed è regolato dal NTA Capodistria.
   Sulla particella si trova un edificio in rovina. Si tratta di una vecchia casa in pietra a due piani che è stata ristrutturata in passato, ma mai abitata. L'estremo angolo a SE fatiscente. Nel catasto è iscritto con il n. edificio 1450, edificio di un piano di 33,5 m2. L'immobile non ha un proprio accesso. Sarà istituita la servitù di passaggio della larghezza di 3,5 m per l'accesso alle particelle n. 1393/4 e 1392, c.c. Semedella con tutti i mezzi di trasporto.

   Prezzo base: 33.712,00 € (a parole: trentatremila settecentododici euro e 00/100).

   Il prezzo indicato non include l'imposta sul traffico di immobili del 2%, a carico del soggetto acquirente.

   Cauzione: 6.742,40 € (a parole: seimila settecentoquarantadue euro e 40/100)

9. **Bene immobile p.c.n. 6382, c.c. 2595 Škofije (IID n. particella 2595 6382), della superficie di 22 m2.**
   In base agli atti territoriali del Comune città di Capodistria, l'immobile in oggetto è situato nell'area d'insediamento con destinazione d'uso abitativa, nell'area riservata alle attività centrali, nell'abitato di Spodnje Škofije ed è regolato dal NTA Capodistria.
   Si tratta di un semplice edificio a un piano di vecchia costruzione e senza installazioni. Attualmente in uso.

   Prezzo base: 7.960,00 € (a parole: settemila novecentosessanta euro e 00/100).

   Il prezzo indicato non include l'imposta sul traffico di immobili del 2%, a carico del soggetto acquirente.

   Cauzione: 1.592,00 € (a parole: mille cinquecentonovantadue euro e 00/100)

10. **Bene immobile p.c.n. 6383, c.c. 2595 Škofije (IID n. particella 2595 6383), della superficie di 72 m2.**
    In base agli atti territoriali del Comune città di Capodistria, l'immobile in oggetto è situato nell'area d'insediamento con destinazione d'uso abitativa, nell'area riservata alle attività centrali, nell'abitato di Spodnje Škofije ed è regolato dal NTA Capodistria.
    Si tratta di un edificio semplice di vecchia costruzione, senza installazioni e in parte demolito.

    Prezzo base: 17.305,00 € (a parole: diciassettemila trecentocinque euro e 00/100).

    Il prezzo indicato non include l'imposta sul traffico di immobili del 2%, a carico del soggetto acquirente.

    Cauzione: 3.461,00 € (a parole: tremila quattrocentosessantuno euro e 00/100)

3. AUMENTO MINIMO DEL PREZZO

L'aumento minimo del prezzo di base è di EUR 1.000,00, ad eccezione dell'immobile n. 9, per il quale l'aumento minimo del prezzo è di EUR 500,00.

4. CONDIZIONI DI VENDITA

Ai sensi dell'articolo 66 del Codice dei diritti reali (Gazzetta ufficiale della RS nn. . 87/02, 91/13 e 23/20) il comproprietario di un immobile ha il diritto di prelazione sulla quota di comproprietà soggetta alla vendita.
I beni immobili della presente asta pubblica rappresentano il patrimonio reale del Comune città di Capodistria, il quale non è più necessario all'adempimento dei doveri di quest'ultima, conformemente all'articolo 5 della Legge sul patrimonio reale di proprietà dello stato e degli enti d'autonomia locali (ZSPDSLS-1).
Nel caso in cui i beni immobili, che sono oggetto della presente asta, fossero soggetti all'infrastruttura del servizio pubblico, l'acquirente si impegna a stipulare il contratto di servitù con il proprietario ovvero il gestore dell'infrastruttura stessa.
All'asta pubblica non possono partecipare il perito ed i membri della commissione e le persone relazionate con quest'ultimi.
Per persona relazionata si intende:

- una persona fisica che è in consanguineità con il membro della commissione o con il perito e precisamente indipendentemente dal grado di parentela in linea retta, sino al terzo grado di parentela in linea collaterale, ovvero è coniuge del membro della commissione o del perito, o in un rapporto di convivenza con quest'ultimi ovvero sino al secondo grado di cognazione, indipendentemente se il matrimonio o la convivenza sia cessata o no,
- una persona fisica che è in rapporto di tutela o adozione con il membro della commissione o con il perito,
- una persona giuridica, il capitale della quale include la quota in possesso del membro della commissione o del perito, che supera il 50 % ed
- altre persone relazionate al membro della commissione o al perito, in base a circostanze conosciute o in base a qualsiasi fondamento giuridico, per i quali sussiste il dubbio in merito all'imparzialità dello svolgimento della funzione del membro della commissione o del perito.

Il miglior offerente avrà l'obbligo di stipulare il contratto di vendita entro 15 giorni dalla conclusione dell'asta ovvero dopo la scadenza in merito al diritto di prelazione o dopo l'acquisizione del consenso richiesto.
Prima della stipula del contratto, il miglior offerente ha il dovere di inoltrare una dichiarazione scritta, con la specificazione di non essere una persona relazionata, come precisato nel comma cinque del presente punto.

Se il candidato non sottoscrive il contratto nel periodo determinato nel comma sei, il gestore trattiene la sua cauzione.

L'intavolazione avviene in base al permesso tavolare, il quale viene emesso dopo il pagamento dell'intera somma del prezzo d'acquisto.

5. MODALITÀ E TERMINE DI PAGAMENTO DEL PREZZO D'ACQUISTO

L'acquirente è tenuto a saldare il costo totale dell'immobile al più tardi entro 30 giorni dall'emissione del conto da parte del venditore. Il saldo è una componente essenziale del contratto. Nel caso in qui l'acquirente non versi la somma dovuta nelle modalità ed entro il termine prestabiliti, il contratto di vendita viene ritenuto sciolto.

6. SEDE E DATA DELL'ASTA PUBBLICA

L'asta pubblica avrà luogo **venerdì 16 luglio 2021** presso la sala riunioni situata al pianterreno della sede del Comune città di Capodistria, in Via Giuseppe Verdi n. 10, con inizio alle **ore 10.30**.
Prima dell'inizio dell'asta di ciascun immobile, tutti gli interessati ad esso dovranno esporre la documentazione richiesta al punto n. 7 del presente bando. Nel caso in cui un partecipante all'asta non esibisca la documentazione richiesta ovvero non adempia a tutte le condizioni indicate, egli non può partecipare all'asta.

7. CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA

L'asta pubblica è aperta ai soggetti giuridici e fisici, sia sloveni che stranieri, i quali in base all'ordine giuridico della RS possono essere proprietari di beni immobili e che si candidano alla partecipazione entro i termini e nelle modalità previste come segue:

- pagando la cauzione e esibendo l'attestato del pagamento effettuato;
- esibendo l'estratto sull'iscrizione nel registro giudiziario, rilasciato al massimo 3 mesi prima dell'asta, nel caso di candidatura di una persona giuridica;
- esibendo l'originale di un documento (passaporto o carta d'identità) ed il codice fiscale, nel caso di candidatura di una persona fisica, di un imprenditore autonomo o di un rappresentante autorizzato di una persona giuridica;
- esibendo la delega che riguarda la partecipazione all'asta da parte di un rappresentante, ove la firma deve essere autenticata.

Tutta la documentazione, ad eccezione dell'attestato del pagamento effettuato, deve essere esibita in originale ovvero in copia autenticata.

8. CAUZIONE

I candidati interessati alla partecipazione all'asta pubblica devono versare una cauzione pari al 20 % del valore base dei beni immobili a favore del sotto conto del Comune città di Capodistria n. 01250-0100005794, con l'inserimento obbligatorio della causale 00 4783702019..... (aggiungere il numero del bene immobile), con la specificazione »pagamento della cauzione – numero ...«.

La cauzione deve essere versata entro tre giorni prima dell'inizio dell'asta pubblica ovvero **entro il 13 luglio 2021**. Ai candidati, che non otterranno alcun immobile, verrà restituita la somma pari alla cauzione versata, senza gli interessi, entro 15 giorni dalla conclusione dell'asta, al miglior offerente sarà invece considerata nel prezzo d'acquisto.

Nel caso in cui un candidato che ha effettuato il pagamento della cauzione non partecipi all'asta, l'organizzatore dell'asta pubblica può trattenere la cauzione versata.

9. ALTRE CONDIZIONI E REGOLE Dell'Asta PUBBLICA

L'asta pubblica sarà condotta in forma orale.

I beni immobili saranno venduti secondo il principio »visto-acquistato«, per questo motivo dopo la stipulazione del contratto di vendita non si accettano reclami.

All'asta pubblica ha successo il concorrente che avrà offerto il prezzo più alto.

Nel caso in cui il concorrente, che all'asta si è aggiudicato il bene immobile, non stipuli ovvero abbandoni la stipulazione del contratto di vendita, il Comune città di Capodistria si riserva il diritto di stipulare il contratto con l'offerente successivo – quest'ultimo è il concorrente che ha offerto il secondo prezzo più alto.

L'asta viene condotta dal membro della Commissione per la conduzione dei procedimenti di vendita e di gestione del patrimonio reale del comune (in seguito: commissione) e si conclude nel momento in cui la persona che la conduce ripete per tre volte di seguito l'offerta massima per ogni singolo bene immobile. In quel momento la commissione constata a chi e a che prezzo si è venduto l'oggetto dell'asta ed invita l'acquirente alla firma del contratto.

Se il valore base non è stato raggiunto, l'asta pubblica viene considerata priva di successo.

È possibile contestare il procedimento dell'asta stessa fino alla conclusione del verbale. La commissione decide riguardo alle eventuali contestazioni.

Il Comune città di Capodistria può sospendere in qualsiasi momento, temporaneamente o del tutto, il procedimento di vendita senza alcuna dichiarazione e senz'alcun responsabilità per eventuali danni. In questo caso la cauzione deve essere restituita senza interessi.

Il Comune città di Capodistria ha il diritto di prelazione nella rivendita degli immobili e la servitù gratuita e illimitata per le esigenze della realizzazione degli impianti e dell'infrastruttura pubblica.

10. SPESE INERENTI AL CONTRATTO

L'acquirente paga le spese di stipulazione del contratto, l'IVA ovvero l'imposta sul passaggio di proprietà degli immobili, le spese notarili e la tassa per l'iscrizione nel libro tavolare.

11. LEGISLAZIONE

Ai fini dell'esecuzione dell'asta pubblica vengono usati gli articoli nn. 49 e 50 della Legge sul patrimonio reale di proprietà dello stato e degli enti d'autonomia locali (ZSPDSLS-1), nonché gli articoli 13 e 14 dell'Ordinanza sul patrimonio reale di proprietà dello Stato e degli enti d'autonomia locali.

12. ULTERIORI INFORMAZIONI:

I diretti interessati possono ricevere tutte le informazioni relative al bando dell'asta pubblica presso l'Ufficio sviluppo territoriale e beni immobili del Comune città di Capodistria, Via Giuseppe Verdi n. 10, Capodistria, nell'orario d'ufficio (lunedì e venerdì dalle ore 8:00 alle ore 12:00, mercoledì dalle ore 8:00 alle ore 12:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00), al numero telefonico 05/6646-289, la persona di contatto è Sandra Ivančič Katavič. «

II

Il presente atto di delibera ha efficacia immediata

I L S I N D A C O
Aleš Bržan