



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Prot. n.: 478-570/2021-1

Data: 17 agosto 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

## DELIBERA

### I

Sul portale [www.koper.si](http://www.koper.si) si pubblica il bando di concorso 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 dello stato e degli enti di autonomia locali (Gazzetta Ufficiale della RS n. 31/18 - nel testo a seguire: Ordinanza) e dell'atto di Delibera sul piano di gestione del patrimonio reale e finanziario del Comune città di Capodistria per l'anno 2021, il Comune città di Capodistria, Via Giuseppe Verdi n. 10, pubblica la seguente

## ASTA PUBBLICA

### per la vendita degli immobili di proprietà del Comune città di Capodistria

#### 1 DENOMINAZIONE E SEDE DEL SOGGETTO ALIENANTE E ORGANIZZATORE DELL'ASTA PUBBLICA

Comune città di Capodistria, codice di registrazione nel registro delle imprese 5874424000, Via Giuseppe Verdi n. 10, 6000 Capodistria, rappresentata dal Sindaco, Aleš Bržan.

#### 2 OGGETTO DELL'ASTA PUBBLICA E PREZZO DI BASE

##### 1 Immobili insistenti sulla p.c. 1061 C.c. Dekani (codice ID p.c. 2603 1061) della misura di 644 m<sup>2</sup>, sulla p.c. 1067/10 C.c. Dekani (codice ID p.c. 2603 1067/10) della misura di 63 m<sup>2</sup> e sulla p.c. 1067/11 C.c. Dekani (codice ID p.c. 2603 1067/11) della misura di 58 m<sup>2</sup>, nella misura complessiva di 765 m<sup>2</sup>.

Gli immobili in oggetto, terreno edificabile non edificato, si trovano, a seconda degli atti territoriali del Comune città di Capodistria, nell'area di assetto per il popolamento, nell'area degli abitati extraurbani dedicati all'utilizzo urbano misto nell'abitato di Dekani - insediamento di Miši che è interessata dalle disposizioni del 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 testo a seguire NTA Capodistria).

Per l'immobile insistente sulla p.c. 1061 C.c. Dekani è stipulato il contratto di locazione annuale che scade in data 31 dicembre 2021.

L'allacciamento all'esistente infrastruttura pubblica urbana è possibile alle condizioni e con il consenso dei servizi competenti in materia.

**Prezzo di base: 55.953,00 €** (in parole cento cinquantacinquemila novecentocinquante euro 00/100). Il prezzo indicato non include l'IVA del 22%, a carico del soggetto acquirente.

**Deposito cauzionale: 11.190,60 €** (in parole undicimila centonovanta euro e 60/100).

**2 Immobile insistente sulla p.c. 2779 C.c. 2606 Dekani (codice ID: p.c. 2603 2779), della misura di 3757 m2. Si vende la quota di comproprietà di 1/6.**

L'immobile in oggetto si trova, a seconda degli atti territoriali del Comune città di Capodistria, nell'area di assetto per il popolamento, nell'area delle attività di produzione, nell'abitato di Dekani che è interessata dalle disposizioni delle NTA Capodistria.

L'immobile è soggetto al diritto di proprietà di edificazione, manutenzione e controllo dell'elettrodotto della larghezza complessiva di 3,5 metri.

**Prezzo di base: 69.806,00 €** (in parole sessantanovemila ottocentonove euro 00/100). Il prezzo indicato non include l'IVA del 22%, a carico del soggetto acquirente.

**Deposito cauzionale: 13.961,20 €** (in parole tredicimila novecentosessantun euro e 20/100).

**3 Immobile insistente sulla p.c. 594/61 C.c. Hribi (codice ID: p.c. 2590 594/61), della misura di 936 m2.**

L'immobile, terreno edificabile non edificato, si trova, a seconda degli atti territoriali del Comune città di Capodistria, nell'area di assetto per il popolamento, nell'area degli abitati extra urbani dedicati all'utilizzo urbano misto, nell'abitato di Crevatini che è interessata dalle disposizioni delle NTA Capodistria.

Lungo la parte settentrionale della p.c. 594/61 C.c. Hribi scorre la rete idrica pubblica, per la quale la servitù non è iscritta nel libro fondiario.

Per l'immobile in oggetto è iscritto il diritto di servitù per la collocazione, la manutenzione e l'utilizzo del cavo elettroenergetico a favore di ELEKTRO PRIMORSKA podjetje za distribucijo električne energije, d.d. (S.p.A.) per il periodo di 30 anni.

L'accesso all'immobile in oggetto è previsto dalla parte occidentale, passando per la via non classificata dalla p.c. 594/50 C.c. Hribi.

Per l'area in oggetto è stata redatta l'ideazione di allacciamento all'infrastruttura comunale pubblica previo i consensi preliminari delle organizzazioni comunali. L'ideazione non influisce sugli assetti urbanistici e comunali finali delle particelle oggetto della vendita.

L'allacciamento all'esistente infrastruttura pubblica urbana è possibile alle condizioni e con il consenso dei servizi competenti in materia.

**Prezzo di base: 216.552,00 €** (in parole duecentosedicimila cinquecentocinquanta due euro 00/100). Il prezzo indicato non include l'IVA del 22%, a carico del soggetto acquirente.

**Deposito cauzionale: 43.310,40 €** (in parole quarantatremila trecentodieci euro e 40/100).

**4 Immobile insistente sulla p.c. 2720 C.c. Rožar (codice ID: p.c. 2602 2720), della misura di 107 m2 e l'immobile insistente sulla p.c. \*3, C.c. Rožar (codice ID: p.c. 2602 \*3), della misura di 144 m2.**

Gli immobili in oggetto si trovano, a seconda degli atti territoriali del Comune città di Capodistria, nell'area di assetto per il popolamento, nell'area degli abitati extraurbani che è interessata dalle disposizioni delle NTA Capodistria. Per la parte sudoccidentale (direzione NO-SE) di entrambe le particelle scorre la via d'accesso alla p.c. 934 C.c. Rožar, di proprietà privata. La servitù reale verrà regolata in accordo con il nuovo proprietario.

Sull'immobile insistente sulla p.c. 2720 C.c. Rožar si trova lo stabile familiare di due piani e il terreno pertinente. Lo stabile non è in utilizzo. Si tratta di uno stabile obsoleto con mura in pietra, rinnovato in passato e sopraelevato in parte. Parte del tetto è demolita. L'accesso non è sistemato.

Sull'immobile insistente sulla p.c. 3 \* C.c. Rožar ci sono i resti dello stabile che rappresentano il limite della serie di edifici. I resti dello stabile sono completamente ricoperti di vegetazione e demoliti. A seconda dei dati dell'Amministrazione geodetica della Slovenia non vi è uno stabile - terreno non edificato.

**Prezzo di base: 76.482,00 €** (in parole settantaseimila quattrocentoottanta due euro 00/100). Il prezzo indicato non include l'imposta sul traffico di immobili per il terreno edificato del 2% e l'IVA per il terreno non edificato del 22%, a carico del soggetto acquirente.

**Deposito cauzionale: 15.296,40 €** (in parole quindicimila duecentonovantasei euro e 40/100).

**5 Immobile insistente sulla p.c. 1393/3 C.c. Semedella (codice ID: p.c. 2606 1393/3), della misura di 333 m2.**

L'immobile in oggetto si trova, a seconda degli atti territoriali del Comune città di Capodistria, nell'area di assetto per il popolamento, edificazione sparsa ed è interessato dalle disposizioni delle NTA Capodistria.

Sulla particella si trova uno stabile obsoleto. Si tratta di una casa in pietra di due piani, rinnovata in passato, ma mai utilizzata. L'estremo angolo sudorientale è demolito. Nel catasto è registrato come stabile n. 1450, di un piano, terreno presso lo stabile di 25 m2. L'accesso all'immobile non è sistemato. Verrà iscritto il diritto di servitù di accesso della larghezza di 3,5 metri per l'accesso alle pp.cc. 1393/4 e 1392 C.c. Semedella con tutti i mezzi di trasporto.

**Prezzo di base: 33.712,00 €** (in parole trentatremila settecentododici euro 00/100). Il prezzo indicato non include l'IVA del 2%, a carico del soggetto acquirente.

**Deposito cauzionale: 6.742,40 €** (in parole seimila settecentoquarantadue euro e 40/100).

**6 Immobile insistente sulla p.c. 100/85 C.c. 2606 Semedella (codice ID: p.c. 2606 100/85), della misura di 280 m2.**

L'immobile in oggetto si trova a seconda degli atti territoriali del Comune città di Capodistria nell'area di assetto per il popolamento, nell'area per gli appartamenti, nell'abitato di Giusterna che è interessata dalle disposizioni delle NTA Capodistria. L'accesso all'immobile non è sistemato. L'immobile non è dedicato alla costruzione di un nuovo stabile.

**Prezzo di base: 30.800,00 €** (in parole trentamila ottocento euro 00/100).

Il prezzo indicato non include l'IVA del 22%, a carico del soggetto acquirente.

**Deposito cauzionale: 6.160,00 €** (in parole seimila centosessanta 00/100).

**7 Immobile insistente sulla p.c. 1099/3 C.c. Škofije (codice ID: p.c. 2595 1099/3), della misura di 283 m2 e immobile insistente sulla p.c. 1100/2 C.c. Škofije (codice ID p.c. 2595 1100/2) della misura di 162 m2, della misura complessiva di 445 m2.**

Gli immobili in oggetto, terreni edificabili non edificati, si trovano, a seconda degli atti territoriali del Comune città di Capodistria, nell'area di assetto per il popolamento, nell'area per gli appartamenti con contrassegno KS-17-P5 (area di terreno non edificati di minori dimensioni ovv. nell'area con possibilità di allacciamento all'esistente infrastruttura stradale e comunale che è interessata dalle disposizioni delle NTA Capodistria. Gli immobili si trovano al limite dell'area popolata con vista sul golfo di Capodistria.

L'allacciamento all'esistente infrastruttura pubblica urbana è possibile alle condizioni e con il consenso dei servizi competenti in materia.

**Prezzo di base: 55.283,00 €** (in parole cinquantacinquemila duecento ottantatré euro 00/100). Il prezzo indicato non include l'IVA del 22%, a carico del soggetto acquirente.

**Deposito cauzionale: 11.056,60 €** (in parole undicimila cinquantasei euro e 60/100).

**8 Immobile insistente sulla p.c. 1103/5 C.c. Škofije (codice ID: p.c. 2595 1103/5), della misura di 446 m2 e immobile insistente sulla p.c. 1103/6 C.c. Škofije (codice ID p.c. 2595 1103/6) della misura di 283 m2 e metà dell'immobile insistente sulla p.c. 1103/3 C.c. Škofije (codice ID p.c. 2595 1103/3, della misura di 56 m2, della misura complessiva di 757 m2.**

Gli immobili in oggetto, terreni edificabili non edificati, si trovano, a seconda degli atti territoriali del Comune città di Capodistria, nell'area di assetto per il popolamento, nell'area per gli appartamenti con contrassegno KS-17-P5 (area di terreno non edificati di minori dimensioni ovv. nell'area con possibilità di allacciamento all'esistente infrastruttura stradale e comunale ed è interessata dalle disposizioni delle NTA Capodistria.

Il Comune città di Capodistria vende gli immobili insistenti sulla pp.cc. 1103/5 e 1103/6 C.c. Škofije nel totale e metà dell'immobile insistente sulla p.c. 1103/3 C.c. Škofije, che rappresenta parte dell'accesso. L'accesso agli immobili in oggetto è previsto dalla parte sudorientale dell'immobile insistente sulla p.c. 1103/2 C.c. Škofije.

Per l'area in oggetto è stata redatta l'ideazione di allacciamento all'infrastruttura comunale pubblica previo i consensi preliminari delle organizzazioni comunali. L'ideazione non influisce sugli assetti urbanistici e comunali finali delle particelle oggetto della vendita. L'allacciamento all'esistente infrastruttura pubblica urbana è possibile alle condizioni e con il consenso dei servizi competenti in materia.

**Prezzo di base: 88.165,00 €** (in parole ottantottomila centosessantacinque euro 00/100). Il prezzo indicato non include l'IVA del 22%, a carico del soggetto acquirente.

**Deposito cauzionale: 17.633,00 €** (in parole diciassettemila seicentotrentatre euro 00/100).

### **9 Immobile insistente sulla p.c. 342/2 C.c. Vanganel (codice ID: p.c. 2610 342/2), della misura di 221 m2.**

L'immobile in oggetto si trova a seconda degli atti territoriali del Comune città di Capodistria nell'area di assetto per il popolamento, nell'area degli abitati extraurbani, nell'abitato di Vanganel che è interessata dalle disposizioni delle NTA Capodistria.

**Prezzo di base: 16.202,00 €** (in parole sedicimila duecentodue 00/100).

Il prezzo indicato non include l'IVA del 22%, a carico del soggetto acquirente.

**Deposito cauzionale: 3.240,40 €** (in parole tremila duecentoquaranta euro e 40/100).

## **3 PREZZO PIÙ BASSO DI AUMENTO DELL'ASTA**

Il prezzo più basso di aumento del prezzo di base è 1000 €.

## **4 CONDIZIONI DI VENDITA**

Ai sensi dell'articolo 66 del Codice di diritto reale (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 87/02, 91/13 e 23/20) il comproprietario ha il diritto di prelazione nella vendita della quota di comproprietà.

Ai sensi dell'articolo 32 della Legge sulle modifiche e integrazioni alla Legge sugli alloggi (Sigla: SZ-1E) (Gazzetta Ufficiale della RS n. 90/21) il Fondo alloggi della RS ha il diritto di prelazione nella vendita degli immobili di cui ai punti 1, 3 ed 8.

Gli immobili, oggetto della presente asta pubblica, rappresentano patrimonio reale di proprietà del Comune città di Capodistria, che il comune non necessita per l'attuazione delle sue mansioni in conformità all'articolo 5 della Legge sul patrimonio reale dello Stato e degli enti di autonomia locali (Sigla: ZSPDLS-1).

Nel caso in cui sugli immobili, oggetto della presente asta pubblica, gravi l'infrastruttura pubblica economica, l'acquirente si impegna a stipulare il relativo contratto di servitù a favore del gestore di dette infrastrutture.

Non possono partecipare all'asta l'estimatore e i membri della commissione, nonché le persone, associate agli stessi.

Si considera persona associata:

- persona fisica in relazione di parentale con il membro della commissione o con il perito estimatore in linea parallela a qualsiasi grado, in linea collaterale invece fino al terzo grado, o in rapporto coniugale, convivenza, relazione civile registrato o meno, affinità fino al secondo grado con il membro della commissione o il perito stimatore, a prescindere dal fatto che la relazione coniugale ovv. la relazione civile sia terminata o meno,
- persona fisica in relazione di tutela o adozione con il membro della commissione o con il perito stimatore,
- persona giuridica, nella cui capitale il membro della commissione o perito stimatore ha la quota maggiore e
- e altre persone, con le quali risulta correlato in relazione alle circostanze o su altra base giuridica il membro della commissione o il perito stimatore, in modo che a causa di detta relazione esiste il dubbio sulla sua imparzialità nello svolgimento della carica di membro della commissione o perito stimatore.

Con il miglior offerente si stipulerà il contratto nel termine di 15 giorni a seguito della conclusione dell'asta pubblica o a seguito della scadenza del termine per avvalersi del diritto di prelazione o a seguito dell'acquisizione del consenso richiesto.

Prima della stipulazione del contratto il miglior offerente è tenuto a sottoscrivere la dichiarazione scritta di non essere persona associata, di cui al quinto comma del presente punto.

Se il miglior offerente non sottoscrive il contratto nel termine previsto di cui al punto 4.4, il titolare può trattenere il suo deposito cauzionale.

L'iscrizione nel libro fondiario si effettua ai sensi del permesso fondiario a seguito del pagamento dell'intero prezzo pattuito.

## **5 MODALITÀ E TERMINE DI PAGAMENTO DEL PREZZO PATTUITO**

L'acquirente è tenuto a pagare l'intero prezzo pattuito entro e non oltre gli 30 giorni dal rilascio della fattura da parte del soggetto alienante. Il pagamento del prezzo pattuito è parte integrante del contratto. Nel caso in cui il soggetto acquirente non paga il prezzo d'acquisto nella modalità stabilita e nel termine stabilito a seguito della stipulazione del contratto, il contratto di vendita si ritiene risolto e il soggetto alienante trattiene il deposito cauzionale.

## **6 LUOGO E DATA DELL'ASTA PUBBLICA**

L'asta pubblica si terrà **giovedì, 16 settembre 2021** nella sala riunioni al pianterreno del Comune città di Capodistria, Via Giuseppe Verdi n. 10, 6000 Capodistria, con inizio **alle ore 10:00**.

I candidati dovranno presentare, prima dell'inizio dell'asta, gli attestati di cui al n. 7 della presente pubblicazione. Nel caso in cui il partecipante all'asta non presenta i dati richiesti o non soddisfa le condizioni, non può partecipare all'asta pubblica.

## **7 CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA**

Può partecipare all'asta pubblica la persona giuridica o fisica, slovena o straniera, che in conformità all'ordine giuridico della RS può diventare proprietario di immobili; da controllare da parte del partecipante, e che presenta richiesta completa e tempestiva, e cioè:

- paga il deposito cauzionale e presenta l'attestato di pagamento;
- presenta l'estratto dal registro delle imprese o AJPES, non datato a più di tre mesi; in caso di persona giuridica o imprenditore autonomo;
- presenta l'originale del documento di identità valido (passaporto o carta d'identità) e il codice fiscale; in caso di persona fisica, imprenditore autonomo e rappresentanti e delegati di persone giuridiche;
- presenta la delega relativa all'oggetto dell'asta pubblica, dove la firma dev'essere autenticata; in caso partecipi all'asta pubblica un delegato.

Tutti i documenti, tranne gli attestati di pagamento del deposito cauzionale, vanno presentati in copia originale o copia autenticata.

## **8 DEPOSITO CAUZIONALE**

I partecipanti che desiderano partecipare all'asta pubblica devono pagare il deposito cauzionale nell'importo di 20% del prezzo di base degli immobili al sottoconto del Comune città di Capodistria presso l'Amministrazione della Repubblica di Slovenia per i pagamenti pubblici - Ufficio di Capodistria n.: 01250-0100005794, riferimento obbligatorio al n. 00 4785702021..... (aggiungere il n. prog. dell'immobile), con la dicitura »pagamento del deposito cauzionale - n. prog. ....«.

Il deposito cauzionale va versato al conto del Comune città di Capodistria entro i tre giorni precedenti all'inizio dell'asta pubblica o **entro il 13 settembre 2021**. Il deposito cauzionale verrà restituito ai partecipanti che non avranno successo nel termine di quindici giorni a seguito dell'asta pubblica senza interessi; al miglior offerente verrà invece commisurato nel pagamento del prezzo pattuito.

Nel caso in cui il soggetto che paga il deposito cauzionale non partecipa all'asta o non stipula il contratto l'organizzatore dell'asta pubblica trattiene il deposito cauzionale.

## **9 ALTRE CONDIZIONI E NORME DELL'ASTA PUBBLICA**

L'asta pubblica sarà eseguita a voce.

Si procederà alla vendita degli immobili secondo il principio visto-acquistato, eventuali reclami a seguito della stipulazione del contratto di vendita non verranno presi in considerazione.

Vince l'asta pubblica il partecipante che offre il prezzo più alto.

Se il partecipante che ha offerto il miglior prezzo all'asta non stipula il contratto ovv. si ritira dalla stipulazione dello stesso, il Comune città di Capodistria si avvale del diritto a stipulare il contratto con il miglior offerente successivo - cioè l'offerente che ha offerto il secondo prezzo più alto.

Dirige l'asta il membro della Commissione per la gestione dei procedimenti di gestione del patrimonio reale del comune (nel testo a seguire: commissione) e si ritiene conclusa quando chi dirige l'asta pronuncia per tre volte consecutive l'offerta più alta per il singolo immobile. Allora la commissione accerta a chi e a che prezzo si assegna l'oggetto dell'asta pubblica e invita l'offerente alla sottoscrizione del contratto.

È possibile presentare ricorso nei confronti del procedimento dell'asta fino alla redazione del verbale relativo al procedimento dell'asta. La commissione risolve eventuali controversie.

Il soggetto alienante può fermare il procedimento di vendita in parte o completamente in qualsiasi momento fino alla stipulazione del negozio giuridico senza l'obbligo di motivazione e responsabilità civile, ma è tenuto a restituire il deposito cauzionale versato senza interessi.

Il Comune città di Capodistria mantiene il diritto di prelazione per l'ulteriore vendita di immobili e la servitù a titolo gratuito e illimitata per le necessità di edificazione degli stabili e della rete delle infrastrutture urbane pubbliche.

#### **10 SPESE LEGATE AL CONTRATTO**

Le spese di stipulazione del contratto, l'imposta sul valore aggiunto ovv. l'imposta sul traffico di immobili, le spese notarili e la tassa di iscrizione nel libro fondiario sono a carico del soggetto acquirente.

#### **11 BASE GIURIDICA**

Per l'attuazione dell'asta pubblica si applicano le disposizioni degli articoli 49 e 50 Legge sul patrimonio reale dello Stato e degli enti di autonomia locali (Sigla: ZSPDSLS-1) e le disposizioni degli articoli 50 e 14 dell'Ordinanza sul patrimonio reale dello stato e degli enti di autonomia locali.

per l'attuazione dell'asta pubblica si applicano le disposizioni degli articoli 50 e 50 Legge sul patrimonio reale dello Stato e degli enti di autonomia locali (Sigla: ZSPDSLS-1) e le disposizioni degli articoli 13 e 14 dell'Ordinanza sul patrimonio reale dello stato e degli enti di autonomia locali.

#### **12 ULTERIORI CHIARIMENTI**

Per ulteriori informazioni in merito all'asta pubblica rivolgersi all'Ufficio sviluppo territoriale e beni immobili del Comune città di Capodistria, Via Giuseppe Verdi n. 10, Capodistria durante l'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) chiamando al numero di telefono 05-6646-289, persona di contatto Sandra Ivančič Katavič.«

## **II**

Il presente atto di Delibera ha efficacia immediata.

**I L S I N D A C O**  
Aleš Bržan