

Ai sensi delle disposizioni della Legge sul patrimonio reale dello Stato e degli enti di autonomia locali (Sigla: ZSPDSLS-1) (Gazzetta Ufficiale della RS nn.11/18, 79/18, 61/20 - Sigla: ZDLGPE, 175/20), 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 2022, 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 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**

I seguenti immobili sono oggetto dell'asta pubblica:

- 1 Immobile insistente sulla p.c. 3255/7 C.c. Bertocchi (codice ID p.c. 2604 3255/7) della misura di 168 m2, insistente sulla p.c. 3252/2 C.c. Bertocchi (codice ID p.c. 2604 3252/2) della misura di 198 m2 e insistente sulla p.c. 3253/2 C.c. Bertocchi (codice ID p.c. 2604 3253/2) della misura di 27 m2.**

A seconda degli atti territoriali del Comune città di Capodistria gli immobili si trovano nell'area di assetto per il popolamento, nell'area per gli appartamenti nell'abitato di Prade e sono interessati dalle disposizioni del Decreto sulle norme tecniche di attuazione nel Comune città di Capodistria (Bollettino Ufficiale nn. 19/88, 7/01, 24/01, Gazzetta Ufficiale della RS nn. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16 - nel testo a seguire NTA Capodistria).

I lotti non hanno l'accesso regolato dal bene pubblico.

**Prezzo di base: 60.729,00 €** (in parole sessantamila settecentoventinove euro 00/100).

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

**Deposito cauzionale: 12.145,80 €** (in parole: dodicimila centoquarantacinque euro 80/100).

- 2 Immobile insistente sulla p.c. 2727/1 C.c. Črni Kal (codice ID: p.c. 2600 2727/1), della misura di 643 m2.**

A seconda degli atti territoriali del Comune città di Capodistria l'immobile in oggetto si trova per la maggior parte nell'area dei terreni forestieri e in una parte più piccola nella II area dei terreni agricoli e nell'area di assetto per il popolamento, area per il traffico e i collegamenti ed è interessato dalle disposizioni delle NTA Capodistria.

A seguito dell'asta pubblica in conformità alla Legge sui terreni agricoli (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 71/11 - testo consolidato ufficiale, 58/12, 27/16, 27/17 - Sigla: Zkme-1D, 79/17 e 44/22) il soggetto alienante ha presentato l'offerta di vendita del terreno alla competente unità amministrativa che l'ha pubblicata sull'albo.

**Prezzo di base: 22.540,00 €** (in parole ventiduemila cinquecentoquaranta euro 00/100).

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

**Deposito cauzionale: 4.508,00 €** (in parole quattromila cinquecentootto euro 00/100).

- 3 Immobile insistente sulla p.c. \*197 C.c. Kubed (codice ID: p.c. 2614 \*197), della misura di 40 m2.**

A seconda degli atti territoriali del Comune città di Capodistria l'immobile in oggetto si trova nell'area di assetto per il popolamento, nell'area degli abitati extraurbani, nell'abitato di Gračišče, ed è interessato dalle disposizioni delle NTA Capodistria.

Sull'immobile insiste un edificio obsoleto di due piani senza numero civico. Il lotto comprende il terreno sottostante l'edificio della misura di 40 m<sup>2</sup>, nel catasto è registrato come stabile n. 222.

**Prezzo di base: 37.421,00 €** (in parole trentasettemila quattrocentoventuno euro 00/100). Il prezzo indicato non include la tassa immobiliare del 2%, a carico del soggetto acquirente.

**Deposito cauzionale: 7.484,20 €** (in parole: settemila quattrocentoottantaquattro euro e 20/100).

**4 Immobile insistente sulla p.c. 2441/2 C.c. Osp (codice ID: p.c. 2597 2441/2), della misura di 450 m<sup>2</sup>.**

A seconda degli atti territoriali del Comune città di Capodistria l'immobile in oggetto si trova nell'area di assetto per il popolamento, nell'area degli abitati extra urbani dedicati all'utilizzo urbano misto nell'abitato di Osp ed è interessata dalle disposizioni delle NTA Capodistria. L'immobile si trova nell'area dei terreni non edificati di minori dimensioni, contrassegnati ZU-60/1-P, soggetti alla proposta di lottizzazione. Bisogna trovare le soluzioni per le aree popolate non edificate di minori dimensioni in modo complesso, in considerazione dell'esistente infrastruttura del traffico e comunale. Prima della stesura del progetto per l'acquisizione della concessione edilizia bisogna redigere la proposta di assetto con la proposta di lottizzazione. Si tratta di un'ideazione che comprende la sistemazione degli accessi e degli allacciamenti comunali di base, dedicati alla costruzione, in relazione alla proprietà dei terreni nell'area della proposta di assetto. L'immobile si trova anche nell'area soggetta alla tutela del patrimonio culturale e alla tutela della natura: area soggetta a tutela speciale (area Natura 2000). L'immobile è urbanizzato, non ha l'infrastruttura pubblica e non ha un accesso sistemato.

**Prezzo di base: 26.662,00 €** (in parole ventiseimila seicentosessantadue euro 00/100). Il prezzo indicato non include l'IVA del 22%, a carico del soggetto acquirente.

**Deposito cauzionale: 5.332,40 € (in parole: cinquemila trecentotrentadue euro e 40/100).**

**5 Immobile insistente sulla p.c. 1461/56 C.c. Semedella (codice ID: p.c. 2606 1461/56), della misura di 120 m<sup>2</sup>, in totale.**

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 Olmo ed è interessato dalle disposizioni delle NTA Capodistria.

Sull'immobile insiste una villetta a schiera centrale obsoleta al pianterreno all'indirizzo Capodistria, Strada della Valle n. 52 e il terreno pertinente. La particella comprende il terreno pertinente allo stabile della misura di 72 m<sup>2</sup>, sul quale insiste lo stabile con codice ID 2606 5926-1 e il terreno della misura di 48 m<sup>2</sup>.

Il Comune città di Capodistria è comproprietario dell'immobile oggetto di vendita, di 4/9. I rimanenti proprietari dell'immobile di 5/9 e dell'immobile insistente sulla p.c. 1461/56 C.c. Semedella sono persone fisiche, che hanno autorizzato il Comune città di Capodistria all'attuazione del procedimento di vendita dell'immobile completo. Il contratto di vendita dell'immobile con il miglior offerente verrà stipulato da parte di tutti i proprietari dell'immobile insistente sulla p.c. 1461/56 C.c. Semedella; la quota proporzionale del prezzo va versato ai singoli comproprietari a seconda della quota di comproprietà.

**Prezzo di base: 196.601,00 €** (in parole centonovantaseimila seicentoun euro e 00/100). Il prezzo indicato non include la tassa immobiliare del 2%.

**Deposito cauzionale: 39.320,20 €** (in parole trentanovemila trecentoventi euro e 20/100).

**6 Immobile insistente sulla p.c. 2002 C.c. Sv. Anton (codice ID: p.c. 2612 2002), della misura di 277 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 extra urbani dedicati all'utilizzo urbano misto, nell'abitato di Sv. Anton - Klanec, ed è interessato dalle disposizioni delle NTA Capodistria. La particella è in locazione e non ha l'accesso. Sul lotto sono piantati degli olivi.

**Prezzo di base: 31.096,00 €** (in parole: trentunmila novantasei euro 00/100). Il prezzo indicato non include l'IVA del 22%, a carico del soggetto acquirente.

**Deposito cauzionale: 6.219,20 €** (in parole: seimila duecentodiciannove euro e 20/100).

**7 Immobile insistente sulla p.c. 2435/2 C.c. Sv. Anton (codice ID: p.c. 2612 2435/2), della misura di 947 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 extra urbani dedicati all'utilizzo urbano misto, nell'abitato di Sv. Anton - Vrtine, ed è interessato dalle disposizioni delle NTA Capodistria. L'immobile si trova nell'area dei terreni non edificati più grandi con contrassegno ZU-87/4#, nella parte dove il Comune città di Capodistria sta realizzando la costruzione dell'infrastruttura comunale per garantire l'urbanizzazione minima per gli edifici abitativi.

A seguito dell'acquisizione della concessione edilizia per la costruzione della strada e dell'infrastruttura comunale sulle pp.cc. 2432/9, 2435/4 e 2434/5 C.c. Sv. Anton, il Comune città di Capodistria ha avviato i lavori edili. La conclusione dei lavori è prevista entro la fine di quest'anno. L'allacciamento alla rete pubblica di smaltimento delle acque fognarie non è possibile, pertanto si prevede la costruzione di un piccolo impianto comunale di depurazione. Nella parte occidentale della p.c. 2435/2 C.c. Sv. Anton scorre la rete elettrica.

**Prezzo di base: 176.304,00 €** (in parole: centosettantaseimila trecentoquattro euro 00/100). Il prezzo indicato non include l'IVA del 22%, a carico del soggetto acquirente.

**Deposito cauzionale: 35.260,80 €** (in parole trentacinquemila duecentosessanta euro 80/100).

**8 Immobile insistente sulla p.c. 2435/3 C.c. Sv. Anton (codice ID: p.c. 2612 2435/3), della misura di 957 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 extra urbani dedicati all'utilizzo urbano misto, nell'abitato di Sv. Anton - Vrtine, ed è interessato dalle disposizioni delle NTA Capodistria. L'immobile si trova nell'area dei terreni non edificati più grandi con contrassegno ZU-87/4#, nella parte dove il Comune città di Capodistria sta realizzando la costruzione dell'infrastruttura comunale per garantire l'urbanizzazione minima per gli edifici abitativi.

A seguito dell'acquisizione della concessione edilizia per la costruzione della strada e dell'infrastruttura comunale sulle pp.cc. 2432/9, 2435/4 e 2434/5 C.c. Sv. Anton, il Comune città di Capodistria ha avviato i lavori edili. La conclusione dei lavori è prevista entro la fine di quest'anno. L'allacciamento alla rete pubblica di smaltimento delle acque fognarie non è possibile, pertanto si prevede la costruzione di un piccolo impianto comunale di depurazione.

**Prezzo di base: 177.969,00 €** (in parole centosettantasettemila novecentosessantanove euro 00/100). Il prezzo indicato non include l'IVA del 22%, a carico del soggetto acquirente.

**Deposito cauzionale: 35.593,80 €** (in parole trentacinquemila cinquecentonovantatre euro 80/100).

### **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.

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: ZSPDSLS-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 ovv. 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 15 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, 3 novembre 2022** nella sala riunioni al pianterreno del Comune città di Capodistria, Via Giuseppe Verdi n. 10, 6000 Capodistria, con inizio **alle ore 11:00**.

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 ovv. 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 ovv. 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. L'organizzatore dell'asta pubblica non restituisce i certificati presentati.

## **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 4784212022.... (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 il 28 ottobre 2022**. 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 STIPULAZIONE DEL CONTRATTO E PAGAMENTO DEL PREZZO DI ACQUISTO PER LA VENDITA DEL TERRENO AGRICOLO**

Ai sensi della Legge sui terreni agricoli e per tutelare il diritto di prelazione, l'offerente è tenuto a presentare una dichiarazione scritta sull'approvazione dell'offerta presso la competente unità amministrativa, in caso contrario non viene risarcito del deposito cauzionale.

Nel caso in cui anche un altro avente diritto di prelazione ovv. avente diritto di prelazione per ordine progressivo degli aventi diritto di prelazione ai sensi dell'articolo 23 della Legge sui terreni agricoli con precedenza in relazione al miglior offerente, presenti la dichiarazione sull'approvazione dell'offerta presso la competente unità amministrativa, il contratto di vendita verrà stipulato con l'avente diritto di prelazione; al miglior offerente si risarcisce il deposito cauzionale versato.

A seguito della determina, passata in giudicato, sull'approvazione del negozio giuridico relativo al terreno agricolo, al bosco o alla fattoria, il Comune città di Capodistria stipulerà il contratto di vendita nel termine di 15 giorni.

#### **11 SPESE LEGATE AL CONTRATTO PER L'IMMOBILE AL N. PROG. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8.**

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.

#### **12 SPESE LEGATE AL CONTRATTO PER L'IMMOBILE AL N. PROG. 5**

Le spese di stipulazione del contratto, l'imposta immobiliare per il prezzo d'acquisto del Comune città di Capodistria, le spese notarili e la tassa di iscrizione nel libro fondiario sono a carico del soggetto acquirente. L'imposta immobiliare per il prezzo d'acquisto alle persone fisiche e le spese notarili, l'autenticazione delle firme delle persone fisiche, sono a carico dei comproprietari dell'immobile.

#### **13 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 13 e 14 dell'Ordinanza sul patrimonio reale dello stato e degli enti di autonomia locali.

#### **14 ULTERIORI INFORMAZIONI**

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.