



AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Toscana e Umbria

VERBALE DI APERTURA DELLE BUSTE

PER L'INDIVIDUAZIONE DEI CONTRAENTI A SEGUITO DI AVVISO DI
VENDITA PROT. ATTI/913 DEL 19/06/2026 PER L'ACQUISTO DEI
SEGUENTI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO:

- COMUNE DI GUBBIO (PG) – SCHEDA N. PGB0644/P – LOTTO 1
- COMUNE DI NORCIA (PG) – SCHEDA N. PGB0703/P – LOTTO 2
- COMUNE DI TREVISO (TV) – SCHEDA N. PGB0718 – LOTTO 3
- COMUNE DI FOLIGNO (PG) – SCHEDA N. PGD0116 – LOTTO 4
- COMUNE DI GUALDO TADINO (PG) – SCHEDA N. PGD0119 – LOTTO 5
- COMUNE DI PERUGIA (PG) – SCHEDA N. PGD0134 – LOTTO 6
- COMUNE DI TERNI (TR) – SCHEDA N. TRB0313 – LOTTO 7
- COMUNE DI LIVORNO (LI) – SCHEDA N. LID0026/P – LOTTO 8
- COMUNE DI FIRENZE (FI) – SCHEDA N. FIB0435 – LOTTO 9
- COMUNE DI PISA (PI) – SCHEDA N. PIB0333 – LOTTO 10
- COMUNE DI PISA (PI) – SCHEDA N. PIB0584 – LOTTO 11
- COMUNE DI PISA (PI) – SCHEDA N. PIB0584 – LOTTO 12
- COMUNE DI PISA (PI) – SCHEDA N. PIB0584 – LOTTO 13
- COMUNE DI CASTELNUOVO DI GARFAGNANA (LU) – SCHEDA N.
LUB0055 – LOTTO 14

COMUNE DI BORGO A MOZZANO (LU) – SCHEDA N. LUB0698 – LOTTO
15

COMUNE DI CHITIGNANO (AR) - SCHEDA N. ARB0614 - LOTTO 16

COMUNE DI TALLA (AR) - SCHEDA N. ARB0570 - LOTTO 17

COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA (AR) - SCHEDA N. ARB0574-
LOTTO 18

COMUNE DI RAPOLANO TERME (SI) - SCHEDA N. SIB0064 - LOTTO 19

COMUNE DI MONTALCINO (SI) - SCHEDA N. SIB0407- LOTTO 20

COMUNE DI SIENA (SI) - SCHEDA N. SIB0474 - LOTTO 21

COMUNE DI BAGNONE (MS) - SCHEDA N. MSB0530 - LOTTO 22

L'anno 2026 (duemilaventisei) addì 30 (trenta) del mese di settembre, in una sala dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Toscana e Umbria – Sede di Firenze, Via Laura n. 64, si insedia la Commissione costituita dalle Signore:

- Dott.ssa Tiziana Pardini - Presidente della Commissione
- Dott.ssa Cristina Cossu - Membro
- Dott.ssa Lisa Falsini - Membro

all'uopo incaricate dal Direttore della Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del Demanio con nota prot. n. ATTI/1501 del 30/09/2026.

Il Presidente alle ore 10:25 dichiara aperta la seduta e ricorda che con avviso di vendita prot. n. ATTI/913 del 19/06/2026 è stata indetta una procedura di vendita ad offerte segrete per l'individuazione dei contraenti per l'acquisto ai sensi dell'art.1, commi 436, lett. a) e 437, così come modificati dell'art. 2, comma 223, della L. 23 dicembre 2009 n.191 e comma 438 della L. 30 dicembre 2004, n.311 di immobili di proprietà dello Stato.

L'elenco degli immobili oggetto del presente procedimento è quello contenuto nell'Avviso di vendita prot. ATTI/913 del 19/06/2026, che al presente verbale si allega per formarne parte integrante (ALLEGATO A).

Il Presidente della Commissione, quindi, fa presente che la vendita sarà effettuata sotto l'osservanza delle condizioni generali di cui al suddetto Avviso e dà lettura degli artt. 353 e 354 del codice penale.



Per quanto riguarda la pubblicità del procedimento di vendita il Presidente della Commissione constata che l'Avviso prot. ATTI/913 del 19.06.2026:

- è stato pubblicato sul sito internet dell'Agenzia del Demanio in data 19.06.2026;
- è stato pubblicato sulla Vetrina Immobiliare dell'Agenzia del Demanio, unitamente alle schede di dettaglio descrittive dei singoli immobili in data 19.06.2026;
- è stato trasmesso per l'affissione all'Albo o in luoghi accessibili al pubblico a mezzo PEC con note prot. 12171 del 10.07.2026, prot. 11451 del 30.06.2026, prot. 12685 del 16.07.2026, prot. 12345 del 14.07.2026 a Prefetture, Regione Toscana e Regione Umbria, Province, Comuni su cui insistono gli immobili e Comuni limitrofi ad essi, ANCI Toscana e ANCI Umbria, Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Dogane e Monopoli, Corte di Giustizia Tributaria di I e II grado Regionali e Provinciali, Camere di Commercio, Confindustria, Confartigianato, Ordine degli Architetti, Ordine dei Dottori Commercialisti, Ordine degli Ingegneri, Collegi dei Geometri, Ente Acque Umbre Toscane;
- È stato trasmesso alle Direzioni Regionali dell'Agenzia del Demanio con nota prot. 12171 del 10.07.2026;

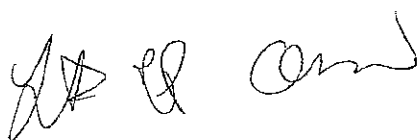
e pertanto può attestare che la pubblicità è stata effettuata almeno 30 giorni prima della data prevista per l'apertura delle buste, con le modalità indicate nelle Linee guida "Vendita dei beni immobili di proprietà dello Stato" del 20/07/2018.

Il Presidente della Commissione informa che fino alle ore 12:00 del giorno 25/09/2026 potevano essere presentate offerte, secondo le modalità descritte nell'Avviso prot. n. ATTI/913 del 19.06.2026, per l'acquisto dei beni sopra descritti di proprietà dello Stato.

Il Presidente, pertanto, dichiara che entro le ore 12:00 del giorno 25/09/2026 sono pervenute complessivamente n. 6 buste contenenti offerte segrete e precisamente:

- n. 1 busta per il **Lotto n. 9**
- n. 1 busta per il **Lotto n. 10**
- n. 1 busta per il **Lotto n. 12**
- n. 1 busta per il **Lotto n. 16**
- n. 1 busta per il **Lotto n. 20**
- n. 1 busta per il **Lotto n. 21**

Non essendo pervenuta nessuna offerta per i Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 22, la procedura di vendita relativamente a detti Lotti viene dichiarata deserta.



Le buste contenenti le offerte segrete vengono numerate progressivamente per ciascun lotto, al fine di procedere con l'apertura per singolo lotto.

LOTTO 9 – Scheda FIB0435

Prezzo a base d'asta € 170.000,00 (euro centosettantamila/00)

Cauzione € 17.000,00 (euro diciassettemila/00)

Constatata l'integrità della busta, si procede all'apertura della n. 1 busta complessivamente pervenuta relativa al lotto 9 con le seguenti risultanze:

- **busta n. 1**, pervenuta in data 16.09.2026 – prot. 16803

Offerta da **XIONG FENGNING**

Busta A: documentazione amministrativa conforme.

Importo offerto € 171.999,00 (centosettantunomilanovecentonovantanove/00)

Viene dichiarato contraente provvisorio per il lotto n. 9 dell'Avviso prot. n. ATTI/913 del 19/06/2026 il sig. Xiong Fengning, avendo lo stesso offerto l'importo di € 171.999,00 (euro centosettantunomilanovecentonovantanove/00) che è risultata l'unica nonché migliore offerta valida pervenuta.

La suddetta individuazione non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata all'esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto ed al buon esito delle verifiche di legge sul possesso dei requisiti dichiarati nell'Allegato 2.

LOTTO 10 – Scheda PIB0333

Prezzo a base d'asta € 17.250,00 (euro diciassettemiladuecentocinquanta/00)

Cauzione € 1.725,00 (euro millesettecentoventicinque/00)

Constatata l'integrità delle buste, si procede all'apertura della n. 1 busta complessivamente pervenuta relative al lotto 10 con le seguenti risultanze:

- **busta n. 1**, pervenuta in data 18.09.2026 – prot. 17002

Offerta dai Sigg.ri **FRANCO GIANNESSI**, nato:

d n

) C.F. G

GIANNESSI ANNA

MARIA nata a

il 0

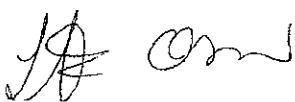
residente in

I (PI) C.F.

Busta A: documentazione amministrativa **CONFORME**

Importo offerto € 17.255,00 (Euro diciassettemiladuecentocinquantacinque/00)

Vengono dichiarati contraenti provvisori per il lotto n. 10 dell'Avviso prot. n. ATTI/913 del 19/06/2026 i Sigg.ri **FRANCO GIANNESSI** e **ANNA MARIA GIANNESSI**,



Adm

Busta A: documentazione amministrativa **CONFORME**

Importo offerto € 15.250,00 (euro quindicimiladuecentocinquanta/00)

Viene dichiarato contraente provvisorio per il lotto n. 16 dell'Avviso prot. n. ATTI/913 del 19/06/2026 la società Coriv 3 s.r.l. con sede in
() avendo la stessa offerto l'importo di € 15.250,00 (euro quindicimiladuecentocinquanta/00) che è risultata la migliore nonché unica offerta valida pervenuta.

La suddetta individuazione non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata all'esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto ed al buon esito delle verifiche di legge sul possesso dei requisiti dichiarati nell'Allegato 2.

LOTTO 20 – Scheda SIB0407

Prezzo a base d'asta € 718,33 (euro settecentodiciotto/33)

Cauzione € 72,00 (euro settantadue/00)

Constatata l'integrità della busta, si procede all'apertura delle n. 1 busta complessivamente pervenuta relativa al lotto 20 con le seguenti risultanze:

- busta n. 1, pervenuta in data 22.09.2026 – prot. 17199

Offerta da **FRANCESCO CATGIU**, nato a () il : () residente in Via ()
() C.F. ()

Busta A: documentazione amministrativa **CONFORME**

Importo offerto € 800,00 (euro ottocento/00)

Viene dichiarato contraente provvisorio per il lotto n. 20 dell'Avviso prot. n. ATTI/913 del 19/06/2026 **Francesco Catgiu** residente in (),
avendo lo stesso offerto l'importo di € 800,00 (euro ottocento/00) che è risultata la migliore nonché unica offerta valida pervenuta.

La suddetta individuazione non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata all'esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto ed al buon esito delle verifiche di legge sul possesso dei requisiti dichiarati nell'Allegato

LOTTO 21 – Scheda SIB0474

Prezzo a base d'asta € 165.169,46 (euro centosessantacinquemilacensosessantasei/46)

Cauzione € 16.517,00 (euro sedicimilacinquecentodiciassette/00)



Constatata l'integrità della busta, si procede all'apertura delle n. 1 busta complessivamente pervenuta relativa al lotto 21 con le seguenti risultanze:

- busta n. 1, pervenuta in data 16.09.2026 – prot. 16802

Offerta da **Kokora Mefailj**, nato a

4 residente in Via

a / I). C.F

Busta A: documentazione amministrativa **CONFORME**

Importo offerto € **170.500,00 (euro centosettantamilacinquecento/00)**

Viene dichiarato contraente provvisorio per il lotto n. 21 dell'Avviso prot. n. ATTI/913 del 19/06/2026 **Kokora Mefailj**, residente in la loc.

avendo lo stesso offerto l'importo di € **170.500,00 (euro centosettantamilacinquecento/00)** che è risultata la migliore nonché unica offerta valida pervenuta.

Non essendo pervenute altre offerte i lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 22 vengono dichiarati deserti.

Il Presidente rappresenta che verrà inviata apposita comunicazione agli aggiudicatari provvisori e che, come espressamente riportato nell'avviso di vendita prot. ATTI/913 del 19.06.2026, la stipula del contratto di compravendita è subordinata al buon esito delle verifiche di legge nei confronti del contraente ed in particolare all'acquisizione presso la Prefettura competente della certificazione antimafia ai sensi dell'articolo 84 e seg. del D.Lgs. 159/2011 e ss.mm.ii..

In caso di esito negativo delle verifiche e/o sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del D.lgs. 159/2011, attestate dalla comunicazione antimafia, il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà a titolo di penale l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata. L'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda offerta migliore o di attivare una nuova procedura.

Il Presidente fa presente che il deposito cauzionale fatto a garanzia dell'offerta presso la Tesoreria Provinciale dello Stato sarà imputato in conto del prezzo di vendita. La restante parte del prezzo dovrà essere versata per intero preventivamente alla stipula del contratto. Acquisita la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento dell'intero prezzo di vendita unitamente alla documentazione sopra citata, si procederà alla stipula del contratto ed alla consegna dell'immobile oggetto di alienazione. Qualora il concorrente abbia optato per una fideiussione od una polizza assicurativa, la stessa verrà trattenuta, a



garanzia dell'offerta, fino al saldo del prezzo e solo allora verrà restituito l'originale dell'atto all'Istituto emittente.

In caso di rinuncia o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula del rogito, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della fideiussione bancaria o polizza assicurativa prestata, a titolo di penale. Anche in tale evenienza, l'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura.

Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi all'asta, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell'offerta.

Il Presidente dichiara chiuse le operazioni di gara.

Il presente verbale viene letto, sottoscritto, e formalmente chiuso alle ore 11:27

Il Presidente della Commissione

Claudio Pardo

1° Membro della Commissione

Amilcare

2° Membro della Commissione

Lis M. Allen