



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Toscana Umbria

Prot. N. 2025/2614/R.I. del 17/11/2025

**VERBALE DI APERTURA DELLE BUSTE
PER L'INDIVIDUAZIONE DEI CONTRAENTI PER L'ACQUISTO DEGLI IMMOBILI DI
PROPRIETA' DELLO STATO INSERITI NELL' AVVISO DI VENDITA PROT. N.
2025/1975/RI del 09/10/2025**

L'anno 2025 (duemilaventicinque) addì 17 (diciasette) del mese di dicembre, presso la sede di Firenze dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Toscana Umbria – Via Laura n.64, si insedia la Commissione costituita dai Signori:

- Tiziana Pardini - Presidente della Commissione
- Cristina Cossu - Membro
- Sara Zatteri - Membro

funzionari della Direzione Regionale Toscana Umbria dell'Agenzia del Demanio, all'uopo incaricati dal Direttore con nota prot. n. 2025/2599/R.I. del 16/12/2025.

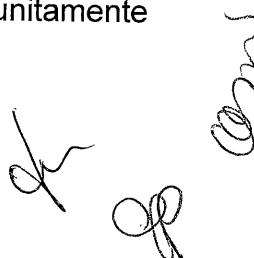
Partecipano alla seduta in presenza i Sig.ri Giani Antonio c.i. n. [REDACTED] delegato, come da delega esibita, dalla Soc. Pasticceria Puccinelli Srl, Biagiotti Francesco c.i. n. [REDACTED] Biagiotti Ferdinando c.i. n. [REDACTED] come da documenti di identità forniti.

Il Presidente alle ore 10:08 dichiara aperta la seduta e ricorda che con avviso prot. n. 2025/1975/RI del 09/10/2025 è stata indetta una procedura di vendita ad offerte segrete per l'individuazione dei contraenti per l'acquisto di immobili di proprietà dello Stato, 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.

L'elenco degli immobili oggetto del presente procedimento è quello contenuto nell'Avviso di vendita prot. n. 2025/1975/RI del 09/10/2025, che al presente verbale si allega per formarne parte integrante (ALLEGATO A).

Per quanto riguarda la pubblicità del procedimento di vendita, il Presidente della Commissione constata che l'Avviso prot. 2025/1975/RI del 09/10/2025:

- è stato pubblicato sul sito internet dell'Agenzia del Demanio in data 13/10/2025;
- è stato pubblicato sulla Vetrina immobiliare dell'Agenzia del Demanio, unitamente alle schede di dettaglio descrittive dei singoli immobili in data 10/10/2025;



- è stato trasmesso per l'affissione all'Albo o in luoghi accessibili al pubblico a mezzo pec con note prot. n. 17592 del 16/10/2025, n. 18093 del 24/10/2025, n. 17942 del 22/10/2025, n. 18444 del 29/10/2025, a Prefetture, Regione Toscana, Province, Comuni su cui insistono gli immobili e Comuni limitrofi ad essi, Anci, Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Dogane e Monopoli, Commissione Tributaria Regionale e Provinciali, Camere di Commercio, Confindustria, Confartigianato, Ordine degli architetti, Ordine dei Dottori Commercialisti, Ordine degli Ingegneri, Collegi dei geometri;
- alle Direzioni Regionali dell'Agenzia del Demanio con nota prot. 17942 del 22/10/2025;

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 15/12/2025** potevano essere presentate offerte, secondo le modalità descritte nell'Avviso prot. n. 2025/1975/RI del 09/10/2025, per l'acquisto degli immobili dello Stato ivi elencati.

Il Presidente, pertanto, dichiara che entro le ore 12:00 del giorno 15/12/2025 sono pervenute complessivamente **n. 10 buste** contenenti offerte segrete e precisamente:

- nr.1 busta per il Lotto n. 2;
- nr.1 busta per il Lotto n. 3;
- nr.1 busta per il Lotto n. 7;
- nr.1 busta per il Lotto n. 10;
- nr.1 busta per il Lotto n. 11;
- nr.1 busta per il Lotto n. 25;
- nr.1 busta per il Lotto n. 26;
- nr.1 busta per il Lotto n. 28;
- nr.1 busta per il Lotto n. 29;
- nr.1 busta per il Lotto n. 32.

Non essendo quindi, pervenuta alcuna offerta nei termini prescritti dal bando di gara per i Lotti 1, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 13, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 30 e 31, la procedura di vendita relativamente ai suddetti lotti viene dichiarata deserta. Per i lotti dal 15 al 19 saranno oggetto di altri verbali di apertura buste in quanto aperte in altre sedi come previsto nell'Avviso prot. n. 2025/1975/RI del 09/10/2025.

Le buste contenenti le offerte segrete vengono numerate progressivamente nell'ambito di ciascun lotto.

LOTTO 2 - Scheda PID0074

Prezzo a base d'asta: **€ 4.792,00 (euro quattromilasettecentonovantadue/00)**
Cauzione: **€ 479,00 (euro quattrocentosettantanove/00)**

Constatata l'integrità delle buste, si procede all'apertura delle n. 1 busta complessivamente pervenuta relativa al lotto 2 con le seguenti risultanze:

- **BUSTA N. 1 PERVENUTA IN DATA 02/12/2025 e protocollata al N. 2025/20736**

OFFERENTE: PI.SV.IM SRL – PISANA SVILUPPO IMMOBILIARE con sede in [REDACTED]
[REDACTED] rappresentata dal Sig. MATTEO MADONNA nato a [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società.

Documentazione amministrativa: ammesso con riserva. All'interno della busta A, la dichiarazione di cui alla lettera h) dell'allegato 2 è stata presentata solo per il legale rappresentante della società offerente, Sig. Matteo Madonna, e per il legale rappresentante della socia di maggioranza, Soc. SAVIMAG S.r.l., Sig. Roberto Madonna c.f. [REDACTED], mancando le dichiarazioni rese dagli altri soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs n. 159/2011. Sarà richiesta integrazione per la produzione della documentazione mancante.

La Commissione ha comunque ritenuto di procedere all'apertura dell'offerta economica in quanto tale difformità non è causa di esclusione.

Importo offerto: **€ 4.792,00 (euro quattromilasettecentonovantadue/00)**

Viene dichiarato aggiudicatario provvisorio per il lotto n. 2 la Ditta PI.SV.IM SRL con sede in [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] rappresentata dal Sig. MATTEO MADONNA nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società, avendo offerto l'importo di € 4.792,00 (euro quattromilasettecentonovantadue/00) che è risultata l'unica e migliore offerta valida pervenuta. Si procede con soccorso istruttorio per richiedere le dichiarazioni di cui alla lettera h) dell'allegato 2 rese dagli altri soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs n. 159/2011.

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 3 - Scheda PID0074

Prezzo a base d'asta: **€ 3.908,00 (euro tremilanovecentootto /00)**
Cauzione: **€ 390,00 (euro trecentonovanta/00)**

Constatata l'integrità della busta, si procede all'apertura della n.1 busta complessivamente pervenuta relativa al lotto 3 con le seguenti risultanze:

- **BUSTA N. 1 PERVENUTA IN DATA 15/12/2025 ore 09:10 e protocollata al N. 2025/21480**

OFFERENTE: **BARTORELLI PAOLO** nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.:
[REDACTED] e residente a [REDACTED] in [REDACTED]

Documentazione amministrativa: conforme.

Importo offerto: **€ 3.950,00 (euro tremilanovecentocinquanta/00)**

Viene dichiarato aggiudicatario provvisorio per il lotto n. 3 il Sig. BARTORELLI PAOLO nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e residente [REDACTED]
[REDACTED] avendo offerto l'importo di € 3.950,00 (euro tremilanovecentocinquanta/00) che è risultata l'unica e 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 7 - Scheda LUB0632

Prezzo a base d'asta: **€ 94.500,00 (novantaquattromilacinquecentoeuro/00)**

Cauzione: **€ 9.450,00 (novemilaquattrocentocinquantaeuro/00)**

Constatata l'integrità della busta, si procede all'apertura della n.1 busta complessivamente pervenuta relativa al lotto 7 con le seguenti risultanze:

• **BUSTA N. 1 PERVENUTA IN DATA 12/12/2025 e protocollata al N. 2025/21416**

OFFERENTE: **CANTINA BIAGIOTTI S.s.a. (società semplice agricola)** con sede in [REDACTED]
[REDACTED] – C.F.: [REDACTED] rappresentata
dal Sig. FRANCESCO BIAGIOTTI nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.:
[REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società.

Documentazione amministrativa: ammesso con riserva. All'interno della busta A è mancante la documentazione comprovante la rappresentanza legale (visura camerale).

Il Sig. Biagiotti Francesco, come sopra identificato e presente all'operazione di gara, dichiara di voler trasmettere immediatamente a mezzo pec la visura camerale della società. La Commissione si riserva di acquisire tale documentazione nel corso della seduta di gara al fine di esaminarla.

Nell'attesa, la Commissione ha comunque ritenuto di procedere all'apertura dell'offerta economica in quanto tale difformità non è causa di esclusione.

Importo offerto: **€ 94.500,00 (novantaquattromilacinquecentoeuro/00)**

Viene dichiarato aggiudicatario provvisorio per il lotto n. 7 la Soc. CANTINA BIAGIOTTI S.s.a con sede in [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] rappresentata dal Sig. FRANCESCO BIAGIOTTI nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società, avendo offerto l'importo di € 94.500,00 (novantaquattromilacinquecentoeuro/00) che è risultata l'unica e 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 LUB0585

Prezzo a base d'asta: **€ 199.283,00 (centonovantanove mila duecentottantatree euro/00)**

Cauzione: **€ 19.928,00 (diciannove mila novecento ventotto euro/00)**

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

- **BUSTA N. 1 PERVENUTA IN DATA 09/12/2025 e protocollata al N. 2025/21101**

OFFERENTE: **PASTICCERIA PUCCINELLI S.R.L.** con sede in [REDACTED]

[REDACTED] – C.F.: [REDACTED] rappresentata dalla Sig.ra ALESSIA PUCCINELLI nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società.

Documentazione amministrativa: conforme.

Importo offerto: **€ 223.000,00 (euro duecentoventitremila/00)**

Viene dichiarato aggiudicatario provvisorio per il lotto n. 10 la Soc. PASTICCERIA PUCCINELLI S.R.L. con sede in [REDACTED]

C.F.: [REDACTED] rappresentata dalla Sig.ra ALESSIA PUCCINELLI nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società, **avendo offerto l'importo di € 223.000,00 (euro duecentoventitremila/00) che è risultata l'unica e 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.

Alle ore 11:05 il Sig. Antionio Giani lascia la seduta di gara.

LOTTO 11 - Scheda LUB0702

Prezzo a base d'asta: **€ 12.490,00 (dodicimilaquattrocentonovanta euro/00)**

Cauzione: **€ 1.249,00 (milleduecentoquarantanove euro/00)**

Constatata l'integrità della busta, si procede all'apertura della n.1 busta complessivamente pervenuta relativa al lotto 11 con le seguenti risultanze:

- **BUSTA N. 1 PERVENUTA IN DATA 10/12/2025 e protocollata al N. 2025/21200**

OFFERENTE: **MILANI RENZO** nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] e **MILANI MARIA LAURA** nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] entrambi residente a [REDACTED]

Documentazione amministrativa: conforme.

Importo offerto: € 12.490,00 (dodicimilaquattrocentonovantaeuro/00)

Vengono dichiarati aggiudicatari provvisori per il lotto n. 11 i Sigg.ri MILANI RENZO nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e MILANI MARIA LAURA nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] avendo offerto l'importo di € 12.490,00 (dodicimilaquattrocentonovantaeuro/00) che è risultata l'unica e 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 25 - Scheda ARB0587/parte

Prezzo a base d'asta: € 65.293,00 (euro sessantacinquemiladuecentonovantatre/00)
Cauzione: € 6.529,30 (euro seimilacinquecentoventinove/30)

Constatata l'integrità della busta, si procede all'apertura della n.1 busta complessivamente pervenuta relativa al lotto 25 con le seguenti risultanze:

- **BUSTA N. 1 PERVENUTA IN DATA 12/12/2025 e protocollata al N. 2025/21396**

OFFERENTE: BUTALI CRISTIAN nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], residente in [REDACTED]

Documentazione amministrativa: conforme.

Importo offerto: € 75.580,00 (euro settantacinquemilacinquecentoottanta/00)

Viene dichiarato aggiudicatario provvisorio per il lotto n. 25 il Sig. BUTALI CRISTIAN nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] residente in [REDACTED], avendo offerto l'importo di € 75.580,00 (euro settantacinquemilacinquecentoottanta/00) che è risultata l'unica e 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 26 - Scheda ARB0599

Prezzo a base d'asta: € 109.034,00 (euro centonovemilatrentaquattro/00)
Cauzione: € 10.903,40 (euro diecimilanovecentotredici/40)

Constatata l'integrità della busta, si procede all'apertura della n.1 busta complessivamente pervenuta relativa al lotto 26 con le seguenti risultanze:

- **BUSTA N. 1 PERVENUTA IN DATA 15/12/2025 ore 10:15 e protocollata al N. 2025/21497**

OFFERENTE: PAOLO MARRAGHINI nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.:
[REDACTED] residente in [REDACTED]

Documentazione amministrativa: conforme.

Importo offerto: € 110.152,00 (euro centodiecimilacentocinquantadue/00)

Viene dichiarato aggiudicatario provvisorio per il lotto n. 26 il Sig. PAOLO MARRAGHINI nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], residente [REDACTED], avendo offerto l'importo di € 110.152,00 (euro centodiecimilacentocinquantadue/00) che è risultata l'unica e 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.

Alle ore 11:25 i Sig.ri Biagiotti Francesco e Biagiotti Ferdinando lasciano la seduta di gara.

LOTTO 28 - Scheda ARB0610/parte

Prezzo a base d'asta: € 12.389,00 (euro dodicimilatrecentottantanove/00)

Cauzione: € 1.238,90 (euro milleduecentotrentotto/90)

Constatata l'integrità della busta, si procede all'apertura della n.1 busta complessivamente pervenuta relativa al lotto 28 con le seguenti risultanze:

- **BUSTA N. 1 PERVENUTA IN DATA 05/12/2025 e protocollata al N. 2025/21016**

OFFERENTE: PECORAI JACOPO nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.:
[REDACTED], residente [REDACTED]

Documentazione amministrativa: conforme.

Importo offerto: € 12.391,00 (euro dodicimilatrecentonovantuno/00)

Viene dichiarato aggiudicatario provvisorio per il lotto n. 28 il Sig. PECORAI JACOPO nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], residente [REDACTED], avendo offerto l'importo di € 12.391,00 (euro dodicimilatrecentonovantuno/00) che è risultata l'unica e 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 29 - Scheda ARB0610/parte

Prezzo a base d'asta: € 320,00 (euro trecentoventi/00)

Cauzione: € 32,00 (euro trentadue/00)

Constatata l'integrità della busta, si procede all'apertura della n.1 busta complessivamente pervenuta relativa al lotto 29 con le seguenti risultanze:

- **BUSTA N. 1 PERVENUTA IN DATA 05/12/2025 e protocollata al N. 2025/21018**

OFFERENTE: PECORAI JACOPO nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.:
[REDACTED], residente in [REDACTED]

Documentazione amministrativa: conforme.

Importo offerto: **€ 322,00 (euro trecentoventidue/00)**

Viene dichiarato aggiudicatario provvisorio per il lotto n. 29 il Sig. PECORAI JACOPO nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED] residente in [REDACTED], avendo offerto l'importo di **€ 322,00 (euro trecentoventidue/00)** che è risultata l'unica e 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 aenti diritto ed al buon esito delle verifiche di legge sul possesso dei requisiti dichiarati nell'Allegato 2.

LOTTO 32 - Scheda ARB0653

Prezzo a base d'asta: **€ 760,00 (euro Settecentosessanta/00)**

Cauzione: **€ 76,00 (euro settantasei/00)**

Constatata l'integrità della busta, si procede all'apertura della n.1 busta complessivamente pervenuta relativa al lotto 32 con le seguenti risultanze:

- **BUSTA N. 1 PERVENUTA IN DATA 02/12/2025 e protocollata al N. 2025/20737**

OFFERENTE: BIANCHI MASSIMO nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.:
[REDACTED] residente [REDACTED]

Documentazione amministrativa: conforme.

Importo offerto: **€ 815,00 (euro ottocentoquindici/00)**

Viene dichiarato aggiudicatario provvisorio per il lotto n. 32 il Sig. BIANCHI MASSIMO nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED] residente [REDACTED] avendo offerto l'importo di **€ 815,00 (euro ottocentoquindici/00)** che è risultata l'unica e 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 aenti diritto ed al buon esito delle verifiche di legge sul possesso dei requisiti dichiarati nell'Allegato 2.

LOTTO 7 - Scheda LUB0632

Alle ore 12:30 la Commissione acquisisce tramite protocollo la visura camerale trasmessa dalla Soc. Cantina Biagiotti S.a.s. Esaminata la stessa, non scioglie la riserva in quanto ha

constatato che mancano le dichiarazioni di cui alla lettera h) dell'allegato 2 rese dagli altri soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs n. 159/2011. **Si procede con soccorso istruttorio per richiedere le dichiarazioni di cui alla lettera h) dell'allegato 2 rese dagli altri soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs n. 159/2011.**

Tutte le dovute comunicazioni saranno effettuate agli interessati direttamente dai funzionari dei singoli servizi territoriali della Direzione Toscana e Umbria dell'Agenzia del Demanio.

Il Presidente rappresenta che verrà inviata apposita comunicazione agli aggiudicatari provvisori e che, come espressamente riportato nell'avviso di vendita prot. 2025/1975/RI del 09/10/2025, 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.

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 determina di sospendere le operazioni di gara e di riunirsi in seduta pubblica in data da destinarsi che sarà comunicata tramite pubblicazione sul sito internet dell'Agenzia del Demanio, per la verifica delle integrazioni richieste.

Il presente verbale viene letto, sottoscritto, e formalmente chiuso alle ore 12:40.

Il Presidente della Commissione

Claudio Paedel

1° Membro della Commissione

Amudom

2° Membro della Commissione

Serg. Toffani

