



Roma, la data del protocollo

VERBALE DI APERTURA DELLE BUSTE

PER L'INDIVIDUAZIONE DEI CONTRAENTI A SEGUITO DI AVVISO DI VENDITA
PROT. N. 11814 DEL 29.09.2025 PER L'ACQUISTO DEI SEGUENTI IMMOBILI DI
PROPRIETÀ DELLO STATO:

- Comune di Ladispoli (RM) - SCHEDA RMB1724 - LOTTO 1
- Comune di Lanuvio (RM) - SCHEDA RMB0992 - LOTTO 2
- Comune di Monterotondo (RM) - SCHEDA RMB1542/p - LOTTO 3
- Comune di San Cesareo (RM) - SCHEDA RMD0766 - LOTTO 4
- Comune di Tivoli (RM) - SCHEDA RMB1988 - LOTTO 5
- Comune di Velletri (RM) - SCHEDA RMB1798 - LOTTO 6
- Comune di Blera (VT) - SCHEDA VTB0406 - LOTTO 7
- Comune di Montefiascone (VT) - SCHEDA VTB0361/p - LOTTO 8
- Comune di Montefiascone (VT) - SCHEDA VTB0361/p - LOTTO 9
- Comune di Orte (VT) - SCHEDA VTB0411 - LOTTO 10
- Comune di Ronciglione (VT) - SCHEDA VTB0264 - LOTTO 11
- Comune di Sutri (VT) - SCHEDA VTB0357 - LOTTO 12
- Comune di Sutri (VT) - SCHEDA VTB0414 - LOTTO 13
- Comune di Sutri (VT) - SCHEDA VTB0415 - LOTTO 14
- Comune di Sutri (VT) - SCHEDA VTB0416 - LOTTO 15
- Comune di Sutri (VT) - SCHEDA VTB0417 - LOTTO 16
- Comune di Sutri (VT) - SCHEDA VTB0418 - LOTTO 17
- Comune di Sutri (VT) - SCHEDA VTB0419 - LOTTO 18
- Comune di Sutri (VT) - SCHEDA VTB0420 - LOTTO 19
- Comune di Viterbo (VT) - SCHEDA VTB0425 - LOTTO 20

- Comune di Anagni (FR) - SCHEDA FRB0326/p - LOTTO 21
- Comune di Borgo Velino (RI) - SCHEDA RIB0614 - LOTTO 22
- Comune di Cittareale (RI) - SCHEDA RIB0663 - LOTTO 23
- Comune di Fontana Liri (FR) - SCHEDA FRB1091 - LOTTO 24
- Comune di Fontana Liri (FR) - SCHEDA FRB1092 - LOTTO 25
- Comune di Fontana Liri (FR) - SCHEDA FRB1093 - LOTTO 26
- Comune di Fontana Liri (FR) - SCHEDA FRB1094 - LOTTO 27

L'anno 2025 (duemilaventicinque), addì 12 (dodici) del mese di novembre, in una sala dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio – Sede di Roma Via Piacenza, 3, si è insediata la Commissione costituita dai seguenti nominativi:

Arch. Ivana Di Lelio - Presidente della Commissione

Avv. Rosita Tullii - Membro della Commissione

Avv. Stefano Formisano - Membro della Commissione

all'uopo incaricati dal Direttore della Direzione Regionale Lazio dell'Agenzia del Demanio con nota prot. 13944 del giorno 11.11.2025.

Il Presidente della Commissione, alle ore 10:30 dichiara aperta la seduta e ricorda che, con avviso di vendita prot. n. 11814 del 29.09.2025, è stata indetta una procedura di vendita ad offerta segreta finalizzata ad individuare i contraenti per l'acquisto - ai sensi della Legge 311/04, art. 1, commi 436, 437, 438 - degli immobili di proprietà del Demanio dello Stato di cui ai lotti sopra evidenziati.

Il Presidente dà atto del fatto che all'ora per la quale è prevista l'apertura delle buste è stata aperta la porta della sala lasciando così libero accesso al pubblico che volesse essere presente; il Presidente della Commissione avendo atteso fino alle ore 10:45 per l'eventuale arrivo di partecipanti alla seduta, rileva l'assenza di pubblico, e dà inizio alle operazioni.


Il Presidente, preliminarmente, fa presente che la vendita sarà effettuata nel rispetto delle condizioni generali di cui al suddetto avviso e dà lettura degli artt. 353 e 354 del codice penale.


Il Presidente, fa presente altresì alla Commissione che con nota prot. 12645 del 15.10.2025 il Lotto 12 è stato espunto dall'Avviso di vendita prot. 11814 del 29/09/2025.

Evidenzia che è stata richiesta la pubblicazione del suddetto avviso all'Albo pretorio dei Comuni di Ladispoli, Lanuvio, Monterotondo, San Cesareo, Tivoli, Velletri, Zagarolo, Blera, Montefiascone, Orte, Ronciglione, Sutri, Viterbo, Cerveteri, Fiumicino, Genzano di Roma, Ariccia, Aprilia, Mentana, Riano, Capena, Palombara Sabina, Castelnuovo di Porto, Montelibretti, Palestrina, Colonna, Monte Compatri, Guidonia Montecelio, Castel Madama, San Polo dei Cavalieri, Marcellina, Lariano, Nemi, Rocca di Papa, Gallicano nel Lazio, Vetralla, Villa San Giovanni in Tuscia, Oriolo Romano, Bolsena, Capodimonte, Celleno, Gallese, Bassano in Teverina, Vasanello, Amelia, Caprarola, Barbarano Romano, Bassano Romano, Capranica, Bomarzo, Anagni, Borgo Velino, Cittareale, Fontana Liri, Acuto, Ferentino, Fumone, Gavignano, Gorga, Montelanico, Paliano, Piglio, Sgurgola, Morolo, Antrodoco, Castel Sant'Angelo, Cittaducale, Fiamignano, Micigliano, Petrella Salto, Accumoli, Amatrice, Borbona, Montereale, Scheggia e Pascelupo, Costacciaro, Barete, Cagnano Amiterno, Arce, Arpino, Monte San Giovanni Campano, Rocca d'Arce, Santopadre, alle Comunità Montane e alle Unioni di Comuni. Al fine di darne la massima pubblicità, il richiamato avviso è stato inviato, inoltre, alla Regione Lazio, alla Città Metropolitana di Roma, alle Province di Viterbo, Rieti e Frosinone, all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili di Roma, Viterbo, Frosinone e Rieti, all'Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti e Conservatori di Roma, Viterbo, Frosinone e Rieti, al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma, Viterbo, Frosinone e Rieti, al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri laureati di Roma, Viterbo, Latina, Frosinone e Rieti, al Consiglio Notarile di Roma, Viterbo e Rieti, Frosinone, all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma, Viterbo, Frosinone e Rieti, all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Roma, Viterbo, Frosinone e Rieti, al Collegio Territoriale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati della Provincia di Roma, Rieti, Latina, Viterbo e Frosinone, alla Prefettura di Roma, Viterbo, Frosinone e Rieti, all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Roma, Viterbo, Rieti e Frosinone, all'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale Lazio, all'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli Direzione Territoriale Lazio-Abruzzo, Ufficio dei Monopoli per il Lazio, Sezione operativa territoriale di Viterbo, Ufficio dei Monopoli per il Lazio - Sede distaccata Rieti, Ufficio delle Dogane di Civitavecchia, Uffici delle Dogane di Roma, Ufficio delle Dogane di Viterbo, Uffici delle Dogane di Frosinone, a tutte le Direzioni Regionali dell'Agenzia del Demanio, alle Camere di Commercio di Roma, Viterbo, Rieti, Latina e Frosinone, ad Associazioni di Categoria e a



quanti avevano manifestato interesse, nonché pubblicato sul sito Internet dell'Agenzia del Demanio.

Il Presidente premette che entro la scadenza stabilita, ovvero entro le ore 13:00 del giorno 10 novembre 2025, potevano essere presentate offerte per l'acquisto dei beni sopra descritti appartenenti al Demanio dello Stato e, pertanto, dichiara che entro tale termine sono pervenute complessivamente n. 5 (cinque) plichi, contenenti offerte segrete e, precisamente:

- 1) plico pervenuto in data 30 ottobre 2025 (prot. n. 13777 del 06.11.2025);
- 2) plico pervenuto in data 5 novembre 2025 (prot. n. 13779 del 06.11.2025);
- 3) plico pervenuto in data 7 novembre 2025 (prot. n. 13850 del 07.11.2025);
- 4) plico pervenuto in data 10 novembre 2025 (prot. n. 13876 del 10.11.2025);
- 5) plico pervenuto in data 10 novembre 2025 (prot. n. 13932 del 10.11.2025).

Da un'attenta osservazione dei plichi, la Commissione rileva che il plico pervenuto in data 5 novembre 2025, prot. n. 13779 del 06.11.2025, non indica il Lotto al quale si riferisce.

La Commissione decide a questo punto di procedere all'apertura seguendo l'ordine secondo il quale i plichi sono pervenuti, non prima di aver proceduto alla numerazione degli stessi nonché all'apposizione della sigla identificativa dei componenti della Commissione.

PLICO n. 1 - Prot. n. 13777 del 06.11.2025 – “LOTTO 23”

La Commissione, constatata l'integrità del Plico relativo al Lotto 23, procede con l'apertura del medesimo contenente la busta "A" (Documenti) e la busta "B" (Offerta). Verificata la completezza della documentazione amministrativa contenuta nella busta "A", la Commissione constata che questa è stata presentata dal Sig. ALOISI Clemente, nato ad Amatrice il 1° luglio 1964, residente in Cittareale, Via Provinciale n. 25, c.f. LSA CMN 64L01 A258E, per proprio conto. A questo punto si apre la busta B contenente l'offerta che di seguito si descrive:

- Importo offerto Euro 2.036,00 (duemilatrentasei/00).

Il Sig. ALOISI Clemente viene dichiarato contraente provvisorio per il lotto n. 23 dell'Avviso prot. n. 11814 del 29.09.2025, avendo offerto l'importo di Euro 2.036,00 (duemilatrentasei/00) che è risultata l'unica offerta valida pervenuta.



PLICO n. 2 - Prot. n. 13779 del 06.11.2025 - senza indicazione del lotto di riferimento

La Commissione, constatata l'integrità del Plico sprovvisto dell'indicazione del Lotto, procede con l'apertura del medesimo contenente la busta "A" (Documenti) e la busta "B" (Offerta). La Commissione dunque constata che il Lotto cui si riferisce il Plico n. 2 è il Lotto 2.

A questo punto la Commissione verifica la completezza della documentazione amministrativa contenuta nella busta "A" e rileva che all'interno di essa sono contenuti n. 2 differenti copie dell'Allegato 2 contenenti Dichiarazione Sostitutiva di certificazione ex art. 46 del D.P.R. 445/2000, e precisamente l'una a nome del sig. DI GIACOMANTONIO Paolo, nato a Velletri il 08.11.1975, residente in Velletri, Via Enrico Toti n. 6, c.f. DGC PLA 75S08 L719K e l'altra a nome del sig. TESTA Gabriele, nato a Velletri il 03.06.1984, residente in Velletri, Piazza Cairoli n. 37, c.f. TST GRL 84H03 L719M, ciascuno per proprio conto. La Commissione rileva altresì l'assenza dei documenti di identità dei suddetti dichiaranti, da allegarsi alle Dichiarazioni Sostitutive.

A questo punto la Commissione apre la busta B contenente un unico modello di offerta Allegato 1 mediante il quale, congiuntamente, i sopracitati signori DI GIACOMANTONIO Paolo e TESTA Gabriele hanno presentato espressamente per il Lotto n. 2 l'offerta che di seguito si descrive:

- Importo offerto Euro 9.600,00 (novemilaseicento/00).

La Commissione pertanto ritiene di dover procedere, con riferimento alla suddetta offerta, alla richiesta di documentazione integrativa, ovvero precisamente alla richiesta delle copie fotostatiche, sottoscritte in originale, dei documenti di riconoscimento, in corso di validità, dei signori dichiaranti non indicate, come richiesto, alle Dichiarazioni Sostitutive di cui all'Allegato n. 2; pertanto i signori DI GIACOMANTONIO Paolo e TESTA Gabriele vengono dichiarati congiuntamente contraenti provvisori per il lotto n. 2 dell'Avviso prot. n. 11814 del 29.09.2025, avendo congiuntamente offerto l'importo di Euro 9.600,00 (novemilaseicento/00), che è risultata l'unica offerta valida pervenuta, ancorché mancante delle copie dei loro documenti di identità, alla cui produzione, nei termini che saranno stabiliti, la presente aggiudicazione provvisoria deve ritenersi subordinata.

PLICO n. 3 - Prot. n. 13850 del 07.11.2025 – “LOTTO 21”

La Commissione, constatata l'integrità del Plico relativo al Lotto 21, procede con l'apertura del medesimo contenente la busta "A" (Documenti) e la busta "B" (Offerta). Verificata la completezza della documentazione amministrativa contenuta nella busta "A", la

Two handwritten signatures are present on the right side of the page. The top signature appears to be 'G.' and the bottom one appears to be 'R.'.

Commissione constata che questa è stata presentata dal Sig. RECCHIA Francesco, nato ad Anagni il 10 luglio 1993, residente a Sgurgola, Via 2 Giugno, snc, c.f. RCC FNC 93L10 A269A, il quale dichiara di partecipare per conto di IMMOBILIARE SAN FRANCESCO SRL con sede in Anagni, Località Paduni snc, c.f. e P.IVA 02458770605, nella sua qualità di Amministratore Unico. La commissione rileva che, presumibilmente per mero errore materiale, la data di nascita del sig. Recchia è stata indicata nel 06.11.2025 anziché nella data del 10.07.1993, come correttamente e come evidenziato nella copia del documento di identità e nella visura camerale allegati. Evidentemente, quella del 6 novembre 2025 è la data della dichiarazione sostitutiva. La commissione concorda nel ritenere tale imprecisione non rilevante ai fini della validità dell'offerta.

A questo punto si apre la busta B contenente l'offerta che di seguito si descrive:

- Importo	offerto	Euro	349.950,00
(trecentoquarantanove mila novemcentocinquanta/00).			

IMMOBILIARE SAN FRANCESCO SRL viene pertanto dichiarata contraente provvisorio per il lotto n. 21 dell'Avviso prot. n. 11814 del 29.09.2025, avendo offerto l'importo di Euro 349.950,00 (trecentoquarantanove mila novemcentocinquanta/00) che è risultata l'unica offerta valida pervenuta.

PLICO n. 4 - Prot. n. 13876 del 10.11.2025 – “LOTTO 11”

La Commissione, constatata l'integrità del Plico relativo al Lotto 11, procede con l'apertura del medesimo contenente la busta "A" (Documenti) e la busta "B" (Offerta). Verificata la completezza della documentazione amministrativa contenuta nella busta "A", la Commissione constata che questa è stata presentata dal Sig. SCURIATTI Angelo, nato a Roma il 08.04.1955, residente in Ronciglione, Via Lago Cimino n. 5, c.f. SCR NGL 55D08 H501V per conto di ENTE AUTONOMO ACQUEDOTTO PUNTA DEL LAGO con sede in Ronciglione, Viale Farnese snc, c.f. e P. IVA 00265140566 in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante.

A questo punto si apre la busta B contenente l'offerta che di seguito si descrive:

- Importo offerto Euro 25.900,00 (venticinque mila novemcento/00).

L'ENTE AUTONOMO ACQUEDOTTO PUNTA DEL LAGO viene dichiarato contraente provvisorio per il lotto n. 11 dell'Avviso prot. n. 11814 del 29.09.2025, avendo offerto l'importo di Euro 25.900,00 (venticinque mila novemcento/00) che è risultata l'unica offerta valida pervenuta.

[Handwritten signatures]

PLICO n. 5 - Prot. n. 13932 del 10.11.2025 – “LOTTO 4”

La Commissione, constatata l'integrità del Plico relativo al Lotto 4, procede con l'apertura del medesimo contenente la busta "A" (Documenti) e la busta "B" (Offerta). Verificata la completezza della documentazione amministrativa contenuta nella busta "A", la Commissione constata che questa è stata presentata dal Sig. DOTTORI Alessio, nato a Roma il 14.08.1977, residente a Roma, Via di Boccea n. 150, c.f. DTT LSS 77M14 H501X, per proprio conto.

La commissione rileva che, difformemente da quanto previsto al capoverso n. 3.b.1 delle modalità di presentazione dell'offerta di cui all'Avviso, la causale del bonifico per la costituzione del deposito non reca l'indicazione del Lotto 4, ma unicamente i dati anagrafici e il codice fiscale dell'offerente, il codice IPA ed il numero di protocollo dell'Avviso di vendita. La commissione concorda nel ritenere tale imprecisione non rilevante ai fini della validità dell'offerta e non preclusiva dell'eventuale incameramento in quanto il deposito di cui al citato bonifico si riferisce inequivocabilmente all'offerta per il Lotto 4 contenuta nel Plico n. 5.

A questo punto si apre la busta B contenente l'offerta che di seguito si descrive:

- Importo offerto Euro 30.870,00 (trentamilaottocentosettanta/00).

Il Sig. DOTTORI Alessio viene dichiarato contraente provvisorio per il Lotto n. 4 dell'Avviso prot. n. 11814 del 29.09.2025, avendo offerto l'importo di Euro 30.870,00 (trentamilaottocentosettanta/00) che è risultata l'unica offerta valida pervenuta.

Il presidente dà atto del fatto che, non essendo pervenuta nessuna offerta per i lotti nn. 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 (già espunto dall'Avviso), 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24, 25, 26, 27, la procedura di vendita relativamente a detti lotti viene dichiarata deserta.

Il Presidente fa presente che le suddette individuazioni non potranno ritenersi definitive in quanto condizionate all'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto, ove ne ricorrono i presupposti, nonché ed al buon esito delle verifiche di legge sul possesso dei requisiti dichiarati nell'Allegato 2.

Il Presidente rammenta inoltre che, con riferimento all'offerta di cui al PLICO n. 2 sprovvista dell'indicazione del lotto di riferimento, l'aggiudicazione provvisoria in favore dei signori DI GIACOMANTONIO Paolo e TESTA Gabriele è altresì subordinata alla produzione, nei termini che saranno stabiliti in sede di soccorso istruttorio, delle copie



fotostatiche, sottoscritte in originale, dei loro documenti di riconoscimento, in corso di validità.

Il Presidente dà atto inoltre che alla aggiudicazione definitiva seguirà la stipula del relativo atto di compravendita presso l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Lazio nel giorno e nell'ora che verranno comunicati all'aggiudicatario, previe verifiche, come sopra precisato, nonché previa produzione della documentazione tutta che, all'uopo, verrà richiesta in sede di invito alla stipula.

Il Presidente fa presente infine che il mancato versamento del prezzo, ovvero la mancata presentazione per la sottoscrizione del contratto di compravendita entro il termine comunicato, determineranno, senza bisogno di alcuna diffida giudiziale, la decadenza da ogni diritto con l'incameramento della cauzione/acconto ovvero dell'escussione della fideiussione prestata.

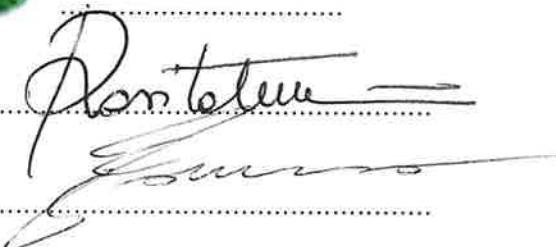
Il presente verbale viene letto, sottoscritto, e formalmente chiuso alle ore 11.04.



IVANA DI LELIO
13/11/2025 12:27:32 UTC+0100

Il Presidente della Commissione ...

1° Componente della Commissione

.....

.....

2° Componente della Commissione