AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Toscana Umbria
Sede di Livorno

Prot. N. 2025/1499/R.I. del 18/07/2025

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. 2025/1093/RI del 30/05/2025 E SUCCESSIVA ERRATA CORRIGE PROT. 2025/1165/RI DEL 06/06/2025.

L'anno 2025 (duemilaventicinque) addì 18 (diciotto) del mese di luglio, in una sala dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Toscana Umbria – Sede di Firenze, Via Laura 64, si insedia la Commissione costituita dai Signori:
- Monia Simonetti- Presidente della Commissione
- Benedetta Nardini- Membro
- Lisa Falsini- Membro

incaricati dalla Direttrice della Direzione Regionale Toscana Umbria dell'Agenzia del Demanio con nota prot. n. 2025/1482/R.I. del 17/07/2025.
Svolge funzione di segretario verbalizzante Benedetta Nardini.

Partecipano alla seduta in presenza l'Avv. Chiara Garzia nata a il , come da documenti di identità forniti, in nome e per conto della sig.ra Cordelia Von Den Steinen ed altresì è presente la sig.ra Laura Attanasi nata ad il

Il Presidente alle ore 10:00 dichiara aperta la seduta e ricorda che con avviso prot. n. 2025/1093/RI del 30/05/2025 e successiva errata corrige prot. n. 2025/1165/RI del 06/06/2025 è stata indetta una procedura di vendita ad offerte segrete per l'individuazione dei contraenti per l'acquisto di beni immobili di proprietà dello Stato ai sensi dell'art.1, commi 436, lett. a) e 437, così come modificati dall'art.2 comma 223, dalla L.23 dicembre 2009 n.191 e comma 438 della L. 30 dicembre 2004, n.311.

Via Lampredi 45 – 57121 – Livorno – Tel. 055.200.711 – Faxmail 06 50516066
e-mail: dre.ToscanaUmbria_STLI@agenziademanio.it
PEC: dre_toscanaumbria@pce.agenziademanio.it

Uso interno

L'elenco degli immobili oggetto del presente procedimento è quello contenuto nell'Avviso di vendita prot. n. 2025/1093/RI del 30/05/2025 e successiva errata corrige al suddetto avviso prot. n. 2025/1165/RI del 06/06/2025, che al presente verbale si allegano per formarne parte integrante (ALLEGATO A).

- Rispetto alla redazione di detto elenco è avvenuta successivamente l'espunzione di un lotto, nello specifico del Lotto n. 34, con provvedimento di espunzione prot. 2025/1415 R.I. del 07.07.2025, debitamente pubblicizzato con nota prot. 2025/11647 del 07.07.2025.
(ALLEGATO B).

Per quanto riguarda la pubblicità del procedimento di vendita, il Presidente della Commissione constata che l'Avviso prot. n. 2025/1093/RI del 30/05/2025 con successiva errata corrige prot. n. 2025/1165/RI del 06/06/2025, nonché provvedimento di espunzione prot. 2025/1415 RI del 07.07.2025 :

- sono stati pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Demanio in data 03/06/2025;
- sono stati pubblicati sulla Vetrina immobiliare dell'Agenzia del Demanio, unitamente alle schede di dettaglio descrittive dei singoli immobili in data 03/06/2025;
- sono stati trasmessi per l'affissione all'Albo o in luoghi accessibili al pubblico a mezzo PEC prot. 9993 del 10/06/2025, 10209 del 13/06/2025, 10212 del 13/06/2025, 10213 del 13/06/2025, 10241 del 13/06/2025, 11647 del 07/07/2025 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.10213 del 13/06/2025;
- il provvedimento di espunzione sopra citato è stato a sua volta trasmesso ai fini della relativa pubblicazione alle Amministrazioni ed Enti locali con nota prot. 2025/11647 del 07.07.2025.

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 15/07/2025** potevano essere presentate offerte, secondo le modalità descritte nell'Avviso prot. n. 2025/1093/RI del 30/05/2025 e successiva errata corrige prot. n. 2025/1165/RI del 06/06/2025 per l'acquisto degli immobili dello Stato ivi elencati.

Uso interno

Il Presidente, pertanto, dichiara che entro le ore 12:00 del giorno 15/07/2025 sono pervenute complessivamente **n. 5 (cinque) buste** contenenti l'offerta segreta e precisamente:

- nr.1 (uno) busta per il Lotto n. 7;
- nr.1 (uno) busta per il Lotto n. 9;
- nr.1 (uno) busta per il Lotto n. 11;
- n. 1(uno) busta per il Lotto n. 12;
- nr.1 (uno) busta per il Lotto n. 36.

Non essendo pervenuta alcuna offerta per i Lotti n. 1- 2 -3 -4 -5 -6 -8 -10 -13 - 14 -15 -16 -17 -22 -23 -24 -25 -26 -27 -28 -29 -30 -31 -32 -33 -34 -35, la procedura di vendita relativamente ai suddetti lotti viene dichiarata deserta.
I lotti dal n. 18 al n. 21 saranno oggetto di altri verbali di apertura buste in quanto aperte in altra sede, così come previsto nell'Avviso prot. n. 2025/1093/RI del 30/05/2025 e successiva errata corrige al suddetto avviso prot. n. 2025/1165/RI del 06/06/2025.

Le buste contenenti le offerte segrete vengono numerate progressivamente nell'ambito del proprio lotto.

LOTTO 7 - Scheda: PIB0606
Prezzo a base d'asta: **€ 269,00 (euro duecentosessantanove/00)**
Cauzione: **€ 27,00 (euro ventisette/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 PROT. 12022 DEL 14/07/2025**

OFFERENTE: Ong Upg-
C.F. ( )
Documentazione amministrativa: conforme, mancante documento di identità del legale rappresentante.
Importo offerto: **€ 500,00 (euro cinquecento/00)**

Viene dichiarato contraente provvisorio per il lotto n. 7 la ONG UPG ( ) C.F. , **avendo lo stesso offerto l'importo di € € 500,00 (euro cinquecento/00) che è risultata la migliore offerta valida pervenuta, nonché l'unica. Si procede con soccorso istruttorio per richiedere copia del documento di identità del legale rappresentante non inserito tra i documenti allegati.**

La suddetta individuazione non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata all'esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi

Uso interno

diritto ed al buon esito delle verifiche di legge sul possesso dei requisiti dichiarati nell'Allegato 2.

LOTTO 9 - Scheda: PIB0605
Prezzo a base d'asta: **€ 755,00 (euro settecentocinquantacinque/00)**
Cauzione: **€ 75,00 (euro settantacinque/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 PROT. 11417 DEL 02/07/2025**

OFFERENTE: Ferretti Costruzioni S.r.l, Via)
C.F.
Documentazione amministrativa: conforme.
Importo offerto **€ 755,00 (euro settecentocinquantacinque/00).**

Viene dichiarata contraente provvisorio per il lotto 9 la società Ferretti Costruzioni S.r.l Via
avendo lo stesso offerto l'importo di € 755,00 (euro settecentocinquantacinque/00) che è risultata la migliore offerta valida pervenuta, nonché l'unica.

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 11- Scheda: MSD0005
Prezzo a base d'asta: **€ 12.751,00 (euro dodicimilasettecentocinquantuno /00)**
Cauzione: **€ 1.275,00 (euro milleduecentosettantacinque/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 PROT. 11342 DEL 01/07/2025**

OFFERENTE: Cascella Von Den Steinen Iacopo,
C.F.
Documentazione amministrativa: conforme.
Importo offerto: **€ 50.300,00 (euro cinquantamilatrecento/00)**

Viene dichiarato contraente provvisorio per il lotto n. 11 il sig. Cascella Von Den Steinen Iacopo, Via
C.F **,avendo lo stesso offerto l'importo di € €**

Uso interno

50.300,00 (euro cinquantamilatrecento/00)che è risultata la migliore offerta valida pervenuta, nonché l'unica.
L'Avv. Chiara Garzia dichiara di voler ricevere ogni comunicazione relativa alla suddetta gara a mezzo PEC presso il suo indirizzo:

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.

Si dà atto che alle ore 11.09 le sig.ra Garzia e Attanasi lasciano la sede.

LOTTO 12- Scheda: MSB0327
Prezzo a base d'asta: **€ 2.352,00(euro duemilatrecentocinquantadue/00)**
Cauzione: **€ 235,20 (euro duecentotrentacinque/20)**

Constatata l'integrità della busta, si procede all'apertura della n. 1 busta complessivamente pervenuta relativa al lotto 12 con le seguenti risultanze:

- **BUSTA N. 1 PROT. 12019 DEL 14/07/2025**

OFFERENTE: Alessandro Biancalani Via
( ) nella sua qualità di titolare e legale rappresentante della Parrocchia di San Ceccardo Vescovo e Martire in Carrara, ente ecclesiastico civilmente riconosciuto iscritto nel registro della provincia di Massa al
CF:
Documentazione amministrativa: conforme.
Importo offerto: **€ 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)**

Viene dichiarato contraente provvisorio per il lotto n. 12 il sig. Alessandro Biancalani Via
nella sua qualità di titolare e legale rappresentante della Parrocchia di San Ceccardo Vescovo e Martire in Carrara, ente ecclesiastico civilmente riconosciuto iscritto nel registro della provincia di Massa al CF: **avendo lo stesso offerto l'importo di € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00), che è risultata la migliore offerta valida pervenuta, nonché l'unica.**

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 36- Scheda: ARB0651
Prezzo a base d'asta: **€ 10.541,00 (euro diecimilacinquecentoquarantuno/00)**

Uso interno

Cauzione: **€ 1.054,10 (euro millecinquantaquattro/10)**

Constatata l'integrità della busta, si procede all'apertura della n. 1 busta complessivamente pervenuta relativa al lotto 36 con le seguenti risultanze:

- **BUSTA N. 1 PROT. 11929 DEL 11/07/2025**

OFFERENTE: S.IM.I S.r.l Via) C.F.

Documentazione amministrativa: conforme.
Importo offerto: **€ 10.541,00 (euro diecimilacinquecentoquarantuno/00)**

Viene dichiarato contraente provvisorio per il lotto n. 36 la società S.IM.I S.r.l Via) C.F. **avendo la stessa offerto l'importo di € 10.541,00 (euro diecimilacinquecentoquarantuno/00), che è risultata la migliore offerta valida pervenuta, nonché l'unica.**

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.

****

Il Presidente rappresenta che verrà inviata apposita comunicazione agli aggiudicatari provvisori e che, come espressamente riportato nell'avviso di vendita prot. prot. n. 2025/1093/RI del 30/05/2025 e successiva errata corrige al suddetto avviso prot. n. 2025/1165/RI del 06/06/2025, 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 documentazione 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

Uso interno

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 presente verbale viene letto, sottoscritto, e formalmente chiuso alle ore 11.22.

Il Presidente della Commissione .....

1° Membro della Commissione .....

2° Membro della Commissione .....

Uso interno