

Prot. n. 2025/1380/RI del 01/07/2025

AVVISO D'ASTA di unità immobiliari ad uso residenziale e non residenziale

L'asta ha per oggetto la vendita di unità immobiliari **residenziali e non residenziali** di proprietà dello Stato a norma dell'articolo 1, commi 436 e 437, così come modificati dall'art. 2, comma 223, della legge 23 dicembre 2009 n. 191, e comma 438 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, con le modalità di cui al R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 e del relativo regolamento 23 maggio 1924, n. 827, e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Le regioni e gli enti locali territoriali sul cui territorio insistono gli immobili offerti in vendita non hanno esercitato il diritto di opzione all'acquisto di cui all'articolo 1, comma 437, della L. 311/2004.

L'AGENZIA DEL DEMANIO

istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 con la finalità di amministrare e gestire in nome e per conto dello Stato i beni immobili di proprietà statale, e trasformata in Ente Pubblico Economico con decreto legislativo del 03.07.2003, n. 173.

RENDE NOTO

che il giorno **18/09/2025, alle ore 10.00, presso le sedi di Firenze e di Livorno della Direzione regionale Toscana e Umbria**, due Commissioni di gara, all'uopo nominate, apriranno la gara mediante offerte segrete per l'aggiudicazione dei sotto descritti immobili:

N. Lotto	DATI IDENTIFICATIVI Scheda, città, indirizzo, scala, piano, interno	DESCRIZIONE DEL BENE	PREZZO A BASE D'ASTA CAUZIONE	REFERENTE
1	<p>Scheda: LIB0810</p> <p>Comune: Livorno (LI) Via Montebello nn. 97/99/101</p> <p>Catasto Fabbricati:</p> <p>Foglio 39, particella 125, subalterno 601 graffato con il subalterno 604, cat. A/7 – classe 2, Consistenza 14, superficie catastale 330,00, Rendita € 3.542,89</p> <p>Foglio 39, particella 125, subalterno 602 cat. A/2 – classe 5, Consistenza 16,5, superficie catastale 418,00, Rendita € 3.408,62</p> <p>Foglio 39, particella 125, subalterno 603 cat. C/6 – classe 9, Consistenza 18,00 m², superficie catastale 20,00, Rendita € 98,54</p> <p>Superficie lorda: mq. 1.010,07 oltre 792,43 mq di corte pertinenziale</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Stato manutentivo: buono/ottimo</p>	<p>Trattasi di villa unifamiliare articolata in n. 4 piani (seminterrato, terra, primo e sottotetto) con resede di pertinenza su quattro lati più piscina e dependance. Dalle risultanze catastali il fabbricato principale, accessibile da Via Montebello nn. 97/99/101 risulta articolato:</p> <p>Piano seminterrato – n. 2 vani adibiti a cantina raggiungibili dalla scala interna più un piccolo vano tecnico utilizzato come ripostiglio;</p> <p>Piano terra – pranzo/soggiorno, cucina, n. 2 disimpegni, n. 4 bagni, un monolocale, lavanderia. Completano la consistenza del piano terra un locale tecnico facente parte del corpo principale ma accessibile dall'esterno, un garage e due locali tecnici in distacco dal corpo di fabbrica.</p> <p>Piano secondo – accessibile attraverso scala esterna ed interna sono presenti zona ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, vano scala, disimpegno ripostiglio, bagno e balcone.</p> <p>Piano sottotetto – accessibile esclusivamente dalla scala interna sono presenti tre bagni, un corridoio giro scala e n. 6 spazi non accessibili.</p> <p>Si precisa altresì che sono state riscontrate alcune difformità: realizzazione di un piano seminterrato; diversa distribuzione spazi interni; modifica prospettica. Sarà cura dell'aggiudicatario nonché futuro acquirente, prima della stipula dell'atto di acquisto, a propria cura e spese, di procedere alla regolarizzazione urbanistica attraverso la presentazione delle necessarie pratiche edilizie, da depositare presso i competenti Enti o procedere al ripristino dello stato legittimato.</p> <p>Attestato di Prestazione Energetica: in corso di redazione</p> <p>Il bene si vende nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente si trova e si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le condizioni manutentive dello stesso</p>	<p>€ 2.057.204,92</p> <p>(Euro duemilionicinquantesette mila duecentoquattro/92)</p> <hr/> <p>€ 205.720,49</p> <p>(euro duecentocinquemilasettecentoventi/49)</p>	<p>Roberto Cara 055 20071350 roberto.cara@agenziaademanio.it</p> <p>Carla Bernabini 055 20071329 carla.bernabini@agenziaademanio.it</p>

2	<p>Scheda: ARB0630</p> <p>Comune: Cortona (AR) Via Santa Margherita, 25</p> <p>Catasto Fabbricati:</p> <p>Foglio 362, particella 277, subalterno 3 cat. A/2 – classe 5, Consistenza 18, Superficie catastale mq 542 escluse aree scoperte mq 534, Rendita € 2.045,17</p> <p>Superficie lorda: mq 523 corte pertinenziale mq 29</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Stato manutentivo: ottimo</p>	<p>Edificio terratetto posto nel centro storico di Cortona, la cui costruzione, risulta risalente alla fine del XVI secolo. L'immobile ha accesso indipendente dal civico n. 25 di via Santa Margherita, oltre che dalla corte privata posta sul lato destro dell'edificio (già Vicolo della Bazzana) sulla quale insiste un diritto di passo e di accesso in favore dell'immobile in oggetto.</p> <p>Il fabbricato è articolato su quattro piani fuori terra oltre un piano interrato collegati da scale interne oltre che da ascensore (per il solo piano terra, primo e secondo). L'edificio ha pianta trapezoidale, struttura portante in elevazione in muratura, solai e tetto in legno con manto di copertura in coppi e tegole di laterizio; facciate in pietra faccia vista. All'interno le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate, con alcune parti in pietra faccia vista. Al piano terra si trova un'ampia zona soggiorno e la cucina con una dispensa/ripostiglio; al piano primo quattro camere da letto tutte con servizio igienico oltre un disimpegno; al piano secondo due camere da letto con bagno, un disimpegno ed una terrazza posta sul retro dell'edificio alla quale si accede da una delle due camere. Le due camere del piano secondo hanno un guardaroba ubicato al piano terzo o soppalco al quale si accede attraverso una scala interna da ognuna delle due. Il piano interrato è adibito a locali di servizio quali: ripostiglio, guardaroba, locale tecnico e due servizi igienici.</p> <p>I pavimenti sono in parte in cotto, in parte in monocottura, in parte in legno ed in parte in travertino mentre i rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetro con scuri interni in legno e/o persiane esterne. L'immobile è dotato di impianto elettrico domotico, idrosanitario, di riscaldamento e condizionamento, antifurto ed impianto di sollevamento (ascensore).</p> <p>L'edificio è stato adibito per alcuni a struttura ricettiva (bed and breakfast), ma si presta anche ad utilizzo abitativo.</p> <p>Attestato di Prestazione Energetica che attribuiva la classe C al cespite, attualmente scaduto, da rinnovare.</p> <p>Secondo le previsioni contenute nel vigente Regolamento Urbanistico del comune di Cortona, approvato con DCC n. 39/2020, l'immobile ricade in "Zone a matrice storica (zone omogenee A)" - art. 12 N.T.A. L'area su cui ricade l'immobile risulta soggetta a vincolo paesaggistico (immobili ed aree di notevole interesse pubblico – D. Lgs 42/2004) ai sensi del D.M. 05/01/1956. Sull'immobile grava inoltre la tutela, ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004, art. 10 comma 3, lettera a) unicamente con riguardo alla facciata dell'ex oratorio di San Giovanni Battista. trascrizione atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso reg. part. 4942 del 17/04/2002 per autorizzazione a realizzare delle vedute laterali sul fianco destro dell'edificio.</p> <p>L'immobile è gravato da ipoteca estinguibile alla sottoscrizione del trasferimento di proprietà.</p> <p>Il bene si vende nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente di trova e si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le condizioni manutentive dello stesso.</p>	<p>€ 1.377.154,00 (euro unmilionetrecentosettantasettecentocinquantaquattro/92)</p> <hr/> <p>€ 137.715,40 (euro centotrentasettemilasettecentoquindici/40)</p>	<p>Cangiotti Paternoster Claudia 055 20071264 claudia.cangiotti@paternoster.aq-enziademanio.it</p> <p>Lisa Falsini 055 20071263 lisa.falsini@age-nziademanio.it</p>
---	--	--	--	--

3	<p>Scheda: ARB0613</p> <p>Comune: Anghiari (AR), Via Campo della Fiera, 17</p> <p>Catasto Fabbricati:</p> <p>Foglio 74, particella 300, sub. 2, cat. C/7, classe U, cons. 86 mq, Rendita € 137,69, Superficie catastale 86 mq</p> <p>Foglio 74, particella 300, sub. 3, cat. C/6, classe 3, cons. 45 mq, Rendita € 106,91, Superficie catastale 57 mq</p> <p>Foglio 74, particella 300, sub. 4, cat. C/6, classe 3, cons. 90 mq, Rendita € 213,81, Superficie catastale 99 mq</p> <p>Foglio 74, particella 300, sub. 5, cat. C/6, classe 3, cons. 35 mq, Rendita € 83,15, Superficie catastale 41 mq</p> <p>Foglio 74, particella 300, sub. 6, cat. A/3, classe 3, cons. 4 vani, Rendita € 337,57, Superficie catastale 117 mq, coincidente anche escluse aree scoperte</p> <p>Foglio 74, particella 300, sub. 7, cat. A/3, classe 4, cons. 8,5 vani, Rendita € 592,63, Superficie catastale 216 mq, totale escluse aree scoperte 209 mq</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Stato manutentivo: in mediocre stato di manutenzione.</p>	<p>Complesso costituito da fabbricato cielo terra ed ampia area pertinenziale scoperta, posto in fregio alla SP47, con accesso carrabile dal civico 17 e pedonale dal civico 19 di via del Campo della Fiera.</p> <p>L'immobile, edificato nei primi anni settanta del Novecento, è articolato su due piani fuori terra ed uno seminterrato - collegati dal vano scala a servizio di un alloggio disposto all'estremità lato nord, mentre l'altro lato sud, a servizio dell'altro alloggio, collega terreno e primo - ed ha struttura portante in c.a, copertura a padiglione con manto in tegole portoghesi, solai in latero-cemento e tamponature in mattoni. Al piano seminterrato vi sono le cantine, uno scannafosso lato nord e la centrale termica lato sud, al piano terreno le autorimesse e una cantina di pertinenza di uno dei due alloggi e al piano primo i due predetti alloggi, con ingressi autonomi direttamente dal resede pertinenziale.</p> <p>L'appartamento ad uso abitazione lato nord è composto al piano terreno dall'ingresso e al piano primo da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio e balcone, oltre due cantine al piano seminterrato.</p> <p>L'appartamento ad uso abitazione lato sud è composto al piano terreno dall'ingresso, ripostiglio e cantina, e al piano primo da ingresso, soggiorno, tinello, cucina, quattro camere, due servizi igienici, ripostiglio, e balcone, oltre due cantine al piano seminterrato. I pavimenti sono prevalentemente in gres ed in parte in listelli di legno ed in mattonelle in graniglia, ad eccezione dei bagni in cui sono in ceramica, come i rivestimenti, gli infissi interni in legno, gli infissi esterni in legno e vetro semplice con tapparelle in pvc. L'appartamento lato sud è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento con centrale termica alimentata a gas metano, impianti di cui non sono disponibili le certificazioni. Le cantine poste al piano seminterrato hanno pavimenti in gres e serrande metalliche ed hanno accesso carrabile attraverso un vialetto che costeggia il fabbricato lato nord. L'ampia area scoperta pertinenziale ha forma irregolare e giacitura lievemente declive ed è occupata in parte con rade essenze ad alto fusto. Impianti funzionanti, apparentemente a norma, ma non certificati.</p> <p>Dall'esame della documentazione depositata presso il Comune di Anghiari si rileva una parziale difformità al piano terreno del fabbricato per frazionamento di un garage e realizzazione di cantina mediante realizzazione di tramezzature, effettuato in epoca imprecisata ma anteriore alla presentazione delle attuali planimetrie catastali avvenuta in data 31.12.1992.</p> <p>Il complesso si vende nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente di trova, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto delle condizioni manutentive dello stesso.</p>	<p>€ 581.573,00 (euro cinquecentomil aottantunocinq uecentosettant atre/00)</p> <hr/> <p>€ 58.157,30 (euro cinquanottomil acentocinquant asette/30)</p>	<p>Cangiotti Paternoster Claudia 055 20071264 claudia.cangiotti@paternoster@agenziaedemania.it</p> <p>Lisa Falsini 055 20071263 lisa.falsini@agenziaedemania.it</p>
---	--	---	--	--

4	<p>Schede: LUB0666 – LUB0667</p> <p>Comune: Lucca (LU) Loc. Aquilea – Via di Aquilea</p> <p>Catasto Fabbricati:</p> <p>Foglio 22 p.Ila 124 – sub 1 Cat. A/3 – Cl. 1 – Cons. 8,5 vani – sup. Cat. Totale 244 mq totale escluse aree scoperte 235 mq – Rend. € 184,38</p> <p>Foglio 22 p.Ila 124 – sub 5 Cat. B.C.N.C.</p> <p>Foglio 22 p.Ila 124 – sub 6 Cat. C/2 – Cl. 7 – Cons. 165 mq – sup. Catastale 240 mq – Rend. € 417,56</p> <p>Foglio 22 p.Ila 124 – sub 7 Cat. F/2</p> <p>Foglio 22 p.Ila 343 – sub 1 Cat. B.C.N.C.</p> <p>Foglio 22 p.Ila 343 – sub 4 Cat. F/2</p> <p>Foglio 22 p.Ila 343 – sub 5 Cat. F/2</p> <p>Catasto Terreni:</p> <p>Foglio 22, P.Ila 124, Qualità ente urbano, consistenza 610 mq</p> <p>Foglio 22, P.Ila 343, Qualità ente urbano, consistenza 140 mq</p> <p>Foglio 22, P.Ila 123, Qualità Vigneto, Classe 2, Consistenza 7850 mq - Reddito domenicale € 46,62, Reddito agrario € 34,46</p> <p>Foglio 22, P.Ila 474, Qualità Vigneto, Classe 1, Consistenza 2518 mq - Reddito domenicale € 29,26, Reddito agrario € 16,91</p> <p>Foglio 23, P.Ila 51, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Consistenza 1220 mq - Reddito domenicale € 0,57, Reddito agrario € 0,13</p> <p>Foglio 23, P.Ila 82, Qualità Incolto Prod., Classe 2, Consistenza 9010 mq - Reddito domenicale € 0,93, Reddito agrario € 3,26</p> <p>Foglio 23, P.Ila 132, Qualità Seminativo, Classe 5, Consistenza 1120 mq - Reddito domenicale € 0,58, Reddito agrario € 0,29</p>	<p>Piena proprietà di compendio immobiliare situato nel Comune di Lucca, nella piccola frazione di Aquilea, posta sulle colline Morianesi, a circa 9 Km a nord dal centro di Lucca, in zona panoramica sulla piana lucchese, caratterizzata da bellissime pievi, case rurali prevalentemente ristrutturate e ville di pregio, è meta di turismo enogastronomico, con la presenza di aziende agricole, agriturismi, strutture ricettive (case vacanze, Bed & Breakfast).</p> <p>Il compendio è costituito da fabbricati e terreni e più precisamente:</p> <p>- Fabbricato principale disposto su tre piani fuori terra ad uso abitazione, per una superficie lorda complessiva pari a circa mq. 720 (240 mq a piano), costituito al piano terra da locali cantina di 240,00 mq lordi (ancora presenti botti in legno per la conservazione del vino) caratterizzati da ampi locali aventi piccole aperture sull'esterno; al piano primo è presente l'alloggio padronale, di 240,00 mq lordi, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in cotto, aperture esterne di adeguate dimensioni; al piano secondo-sottotetto è presente una porzione destinata ad alloggio, con finiture modeste, pavimenti in cotto, finestrate di dimensioni ridotte, altezze medie di circa m 2,80. L'altra porzione costituita da unico ambiente è ad uso soffitta con altezza media circa m. 2,30, piccole aperture esterne, per una superficie lorda di 240,00 mq.</p> <p>La dotazione impiantistica è costituita da impianto elettrico, idrico, scarichi, non è presente impianto di riscaldamento.</p> <p>Esternamente il fabbricato è coperto quasi completamente da piante rampicanti (principalmente edera), che non permettono l'accesso al balcone del piano primo, risultando difficoltoso anche l'accesso all'alloggio. Si notano distacchi di intonaco, gli infissi esterni, comprese le persiane in legno, sono in pessime condizioni alcune cadute a terra, il giardino circostante è invaso da piante infestanti e gli alberi presenti necessitano di potature adeguate. Internamente si rileva che il solaio tra il piano terra e il primo è in buone condizioni, quello tra il piano primo e secondo, presenta delle parti ammalorate, in corrispondenza del soprastante locale cucina avente una porzione di copertura crollata. Si riscontra inoltre una importante lesione della paretina della nicchia, tra la sala pranzo e la camera dell'alloggio al piano primo.</p> <p>-Fabbricato uso autorimessa e cappella privata ad unico piano fuori terra, posti a circa m. 60 dal fabbricato principale per complessivi mq. 70,00, con accessi indipendenti da via Aquilea. Sono in condizioni pessime, gran parte della copertura del garage è crollata, e anche porzione della cappella, inoltre sono presenti lesioni alla struttura portante.</p> <p>-Terreni (p.Ila 123 e 474 del foglio 22), della superficie complessiva di 10.368 mq, di pertinenza circostanti i fabbricati, in parte occupati da alberi, olivi e prato.</p> <p>-Vari appezzamenti di terreno boscati (p.Ile 51, 82, 132, 133, 140, 145 e 183 del foglio 23) della superficie complessiva di 15.640 mq, posti a circa 500 m a nord dei fabbricati, hanno giacitura acclive in quanto sul fianco della collina.</p> <p>- Appezzamenti di terreni agricoli prevalentemente boscati (p.Ile 279, 290 e 242 fg. 24), posti a nord-ovest e a sud della frazione di Aquilea (LU), della superficie lorda di 11.400,00 mq.</p>	<p>€ 460.600,00 (quattrocentos essantamilasei centoeuro/00)</p> <hr/> <p>€ 46.060,00 (quarantaseimila sessantaeuro/00)</p>	<p>Andrea Nardini 055 20071269 Andre.nardini@a genziademanio.it</p> <p>Sara Zatterì 055 20071223 sara.zatterì@ag enziademanio.it</p>
SE G U E				

<p>4</p>	<p>Foglio 23, P.IIa 133, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Consistenza 330 mq - Reddito dominicale € 0,15, Reddito agrario € 0,03</p> <p>Foglio 23, P.IIa 140, Qualità Seminativo, Classe 5, Consistenza 360 mq - Reddito dominicale € 0,19, Reddito agrario € 0,09</p> <p>Foglio 23, P.IIa 145, Qualità Seminativo, Classe 5, Consistenza 2590 mq - Reddito dominicale € 1,34, Reddito agrario € 0,67</p> <p>Foglio 23, P.IIa 183, Qualità Uliveto, Classe 2, Consistenza 1010 mq - Reddito dominicale € 3,13, Reddito agrario € 4,43</p> <p>Foglio 23, P.IIa 279, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Consistenza 2600 mq - Reddito dominicale € 1,21, Reddito agrario € 0,27</p> <p>Foglio 23, P.IIa 290, Qualità Bosco Ceduo, Classe 4, Consistenza 8130 mq - Reddito dominicale € 2,94, Reddito agrario € 0,84</p> <p>Foglio 24, P.IIa 242, Qualità Uliveto, Classe 2, Consistenza 670 mq - Reddito dominicale € 2,08, Reddito agrario € 2,94</p> <p>Superficie lorda: mq. 777,00 oltre mq 390,00, area esterna pertinenziale</p> <p>Superficie complessiva terreni: mq. 37.408,00</p> <p>Stato manutentivo: in generale stato mediocre di manutenzione. Appartamento piano secondo in cattive condizioni di manutenzione. Cappella e autorimessa di pertinenza in pessime condizioni di manutenzione.</p> <p>Stato occupazionale: libero.</p>	<p style="text-align: center;">SE G U E</p> <p>Nel complesso l'immobile è in uno stato mediocre di manutenzione, tranne l'appartamento al piano secondo che veste in cattive condizioni di manutenzione. La Cappella e l'autorimessa di pertinenza sono in pessime condizioni di manutenzione. Il compendio immobiliare per essere utilizzato necessita di una ristrutturazione sia edilizia che impiantistica.</p> <p>Per verificare la conformità edilizia del compendio immobiliare, in data 4.4.2022 il Comune di Lucca-Edilizia Privata, ha comunicato che a seguito delle ricerche effettuate tramite nominativi e dati catastali non risulta alcun titolo edilizio relativo al bene. Dal riscontro delle planimetrie catastali con lo stato attuale è emerso che per la p.IIa 124 sub. 1, rispetto alla planimetria catastale del 1940, risulta demolito il tramezzo che divideva in due i locali che attualmente risultano essere l'ampio salone con accesso dalla doppia scala esterna. Dette difformità non precludono la commerciabilità del bene. Sarà cura dell'acquirente procedere con le eventuali necessarie pratiche edilizie, da depositare presso i competenti Enti. Nella determinazione del prezzo di vendita si è tenuto conto dei costi per la sanatoria e le opere di messa in pristino.</p> <p>La verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico – art. 12 D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., ha dato esito negativo, come da nota del Ministero della Cultura-Segretariato Regionale per la Toscana prot. 3924-P del 29.4.2022.</p> <p>Attestato di Prestazione Energetica: Fg. 22 p.IIa 124, sub. 1 - Classe "G".</p> <p>Nel Vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera C.C. n. 25 del 16.3.2004 e successiva Variante approvata con Delibera CC n. 16 del 15.3.2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 29.1 – Aree boscate a copertura fitta (p.IIe 51, 82, 132, 133, 140, 279, 290 F. 23); - Art. 27.4 - Aree agricole di interesse paesaggistico (p.IIa 82,140,145,183,474 F. 23, p.IIa 123 F. 22, p.IIa 242 F. 24); - Art. 41 – Ville Storiche (p.IIe 123 F.22, p.IIa 474 F. 23); - Art. 129 – Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico (p.IIa 123, F. 22); - Art. 136 – Impianti tecnologici (p.IIa 123, F. 22); - Art. 128 – Area a parco, per il gioco e lo sport (p.IIe 140, 145 F.23); <p>Nel Piano Operativo di Lucca adottato con DCC n.103 del 26.10.2021:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 48 Aree prevalentemente Forestali (E1) (p.IIe 51, 82, 132, 133, 140, 145, 279, 290 F. 23); - Art. 50 – Aree prevalentemente agricole della collina (E3) (p.IIa 145, 183, F.23); - Art. 51 Aree di pertinenza dei centri e nuclei storici collinari (E4) (p.IIa 123 F. 23, p.IIa 242 F. 24); - Art. 61 Tipi insediativi di valore storico documentale – Ville (Nv) codice Villa V. 168 (p.IIe 123 F. 22, p.IIa 474 F. 23) - Viabilità (p.IIe 123 F. 22, p.IIe 145, 474 F. 23) - Art. 77 Rete viaria ad assi di collegamento di area vasta e locali (I1) (p.IIe 123 F. 22, p.IIe 145, 474 F. 23) <p style="text-align: center;">SE G U E</p>	<p>Vedi sopra</p>	<p>Vedi sopra</p>
----------	---	--	-------------------	-------------------

4	segue	<p style="text-align: center;">SE G U E</p> <p>Dalla verifica sul Portale del Piano Operativo di Lucca, il compendio immobiliare e i terreni di pertinenza, risultano soggetti a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vincolo paesaggistico (x L. 149739), art. 136 e 157 D.Lgs. 22.1.2004 n. 42 – Codice B.C.P. art. 10 L. 6.7.2002 n. 137. - D.M. 190 del 17/07/1985 e D.M. 237 del 12/09/1997. - Vincolo idrogeologico RD 1923/3267; - Aree di rispetto cimiteriale 200 m. <p>I terreni agricoli a monte del compendio immobiliare risultano soggetti al vincolo idrogeologico RD 1923/3267 e al Vincolo paesaggistico (x L. 149739), art. 136 e 157 D.Lgs. 22.1.2004 n. 42 – Co-dice B.C.P. art. 10 L. 6.7.2002 n. 137. - D.M. 190 del 17/07/1985 e D.M. 237 del 12/09/1997.</p> <p>Il bene si vende nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente di trova, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto delle condizioni manutentive dello stesso.</p>	Vedi sopra	Vedi sopra
---	-------	--	------------	------------

5	<p>Scheda: LUB0055</p> <p>Comune: Castelnuovo di Garfagnana (LU) Via Guglielmo Marconi n. 19</p> <p>Catasto Fabbricati: Sezione B, Foglio 4, particella 258, subalterno 1, cat. B/3 – classe U, Consistenza 2.962 mc, Rendita € 3.059,48</p> <p>Sezione B, Foglio 4, particella 258, subalterno 2, cat. A/4 – classe 5, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 136,34</p> <p>Superficie lorda: 1.010,70 mq, oltre 1.250,00 mq di corte pertinenziale</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Stato manutentivo: pessimo.</p>	<p>Piena proprietà di fabbricato indipendente di tre piani fuori terra a forma planimetrica di T, sito nel comune di Castelnuovo di Garfagnana, fuori dal centro abitato e in prossimità della stazione ferroviaria, precisamente in via Guglielmo Marconi n. 19, utilizzato un tempo come Casa Circondariale e oggi in disuso e in stato di abbandono. Al piano terra sono presenti le celle e tutti i locali di servizio, come servizi igienici, la sala per gli incontri con i familiari, la stanza del direttore e i disimpegni. Il piano primo è funzionalmente suddiviso in due unità immobiliari, di cui una era l'alloggio del custode, a cui si accede da un portone esterno, l'altra è composta da vari locali e ad essa si accede dal piano terra tramite una scala interna. Infine, all'ultimo piano è presente una soffitta. Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico ma, da un esame visivo, gli stessi non appaiono a norma.</p> <p>Il fabbricato è corredato da un resede esterno, che comprende il viale di accesso che lo collega alla strada, le cui caratteristiche geometriche rendono difficoltose le manovre ai veicoli, un corridoio sterrato lungo i muri perimetrali del fabbricato e due aree recintate da mura, un tempo utilizzate per l'ora d'aria dei detenuti.</p> <p>Lo stato manutentivo dell'intero fabbricato è pessimo. Per essere utilizzato necessita di una ristrutturazione sia edilizia che impiantistica.</p> <p>Sono in corso da parte della D.R. Toscana e Umbria le operazioni di aggiornamento catastale in quanto riscontrata una mancata corrispondenza fra lo stato di fatto e la planimetria catastale, a causa di alcune piccole variazioni interne che non influiscono sulla rendita. Da un punto di vista urbanistico l'immobile è ritenuto commerciabile.</p> <p>Inquadramento Urbanistico: Nel Piano Operativo Intercomunale dei comuni della Garfagnana, adottato dal comune di Castelnuovo di Garfagnana con deliberazione del Consiglio Comunale, n° 3 del 14.03.2024, il bene in oggetto ricade in zona A3, corrispondente ai tessuti storici del D.M.1444/68, e regolamentata dall'art.43 delle NTA.</p> <p>Ai sensi della Mappa della Pericolosità da dissesti del PAI, l'area sovrastante il fabbricato in oggetto ricade in zona P3a, corrispondente ad una pericolosità elevata di tipo a.</p> <p>Attestato di Prestazione Energetica: foglio 4, part.258, sub.1 - Classe "E"; foglio 4, part.258, sub.2 – Classe "G".</p> <p>La verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico – art. 12 D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., ha dato esito negativo, come da nota del Ministero per i beni e le attività culturali con nota prot.2019/10742 del 21.06.2019.</p> <p>Il bene si vende nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente di trova, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto delle condizioni manutentive dello stesso.</p>	<p>€ 509.204,00 (cinquecentono vemiladuecent oquattroeuro/0 0)</p> <hr/> <p>€ 50.920,00 (cinquantamila novecentoventi euro/00)</p>	<p>Giorgio Varrica 055 20071231 giorgio.varrica@ agenziaademanio .it</p> <p>Sara Zatteri 055 20071223 sara.zatteri@ag enziademanio.it</p>
---	---	---	---	---

6	<p>Scheda: LUB0698</p> <p>Comune: Borgo a Mozzano (LU) Loc. Socciglia n. 10</p> <p>Catasto Fabbricati: Foglio 50, particella 1335, cat. D/7, Rendita € 13.427,88.</p> <p>Catasto Terreni: Foglio 50, particella 387, categoria Prato Arbor – classe 2, Consistenza 1.100 mq, Reddito domenicale € 3,69, Reddito Agrario € 1,70;</p> <p>Foglio 50, particella 388, categoria Bosco Ceduo – classe 1, Consistenza 780 mq, Reddito domenicale € 0,40, Reddito Agrario € 0,24.</p> <p>Superficie lorda: 2.043,00 mq, oltre 3.792,50 mq di corte pertinenziale</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Stato manutentivo: mediocre</p>	<p>Piena proprietà di un complesso costituito da quattro distinte unità strutturali, di cui due capannoni ad uso industriale, una palazzina a uso uffici ed una tettoia di collegamento. Completa il complesso un ampio resede e due terreni.</p> <p>L'unità strutturale più vicina alla strada è la palazzina uffici, di due piani fuori terra. Adiacente e funzionalmente collegata alla palazzina uffici, è presente un'altra unità strutturale costituita da un capannone industriale, dotato di ampi locali ad uso laboratorio e tre soppalchi. Il manto di copertura risulta essere in cemento amianto che, tuttavia, non rappresenta fonte di inquinamento poiché, da un esame visivo dal piano campagna, non sono state rilevate lesioni.</p> <p>Il capannone è collegato ad un'altra unità strutturale formata da un unico ambiente ad uso laboratorio, sebbene lo stato concessionato preveda la presenza di due locali suddivisi da una tamponatura. La sanatoria di tale difformità edilizia, sarà a cura dell'acquirente tramite presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001; tale sanatoria non preclude la commerciabilità del bene. Nella valutazione del prezzo sono già stati tenuti in considerazione i costi per la necessaria sanatoria edilizia.</p> <p>Il collegamento fra i due capannoni ad uso laboratorio avviene tramite una tettoia con struttura metallica, all'interno della quale sono stati ricavati dei locali di servizio.</p> <p>L'intero fabbricato risulta essere dotato soltanto parzialmente di impianti che, laddove presenti, non risultano essere a norma.</p> <p>Sono in corso da parte della D.R. Toscana e Umbria le operazioni di aggiornamento catastale in quanto riscontrata una mancata corrispondenza fra lo stato di fatto e la planimetria catastale, a causa di alcune piccole variazioni interne che non influiscono sulla rendita. Da un punto di vista urbanistico l'immobile è ritenuto commerciabile.</p> <p>Il suo stato manutentivo è mediocre, sia con riferimento alle finiture che alle strutture, con particolare riferimento alle coperture.</p> <p>Inquadramento Urbanistico: <u>Nel Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni Media Valle del Serchio</u>, per la parte afferente il territorio comunale di Borgo a Mozzano, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 11/09/2018, pubblicato sul BURT n. 39 parte II del 26/09/2018 ed approvato definitivamente, per la parte afferente il Comune di Borgo a Mozzano, con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 15/01/2020, i beni in oggetto ricadono interamente nell'UTOE "Ambiti delle urbanizzazioni a funzione produttiva e specialistica", corrispondente alla zona D, di cui al D.M.1444/68.</p> <p>Dalla consultazione delle tavole allegato al vigente Piano Strutturale intercomunale, ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R del 25/10/2011, il compendio ricade: - dal punto di vista della pericolosità geomorfologica, in classe G.1 bassa, per intero; - dal punto di vista della pericolosità idraulica, in classe I.4 molto elevata, per intero; - dal punto di vista della pericolosità sismica, in classe S.3 elevata, per intero.</p> <p>Attestato di Prestazione Energetica: in fase di rilascio</p> <p>Il bene non risulta soggetto alla verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico in quanto edificato da meno di settanta anni.</p> <p>Il bene si vende nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente di trova, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto delle condizioni manutentive dello stesso.</p>	<p>€ 673.475,00 (seicentotrentatremilaquattrocentosettanta cinque euro/00)</p> <hr/> <p>€ 67.347,00 (sessantasettemilatrecentoquarantasette euro /00)</p>	<p>Giorgio Varrica 055 20071231 giorgio.varrica@agenziaedemaniao.it</p> <p>Sara Zatteri 055 20071223 sara.zatteri@agenziaedemaniao.it</p>
---	---	---	---	---

Si precisa che potranno essere effettuati sopralluoghi presso gli immobili oggetto del presente avviso di vendita, previo accordo con il referente indicato in tabella, nei periodi dal 25 giugno al 1 agosto e dal 1 settembre al 12 settembre

CONDIZIONI GENERALI

L'asta è effettuata per singoli lotti composti da una o più unità immobiliari comprensiva/e di eventuali pertinenze ed accessori. Le modalità di svolgimento e di partecipazione all'asta sono regolamentate dal presente avviso d'asta, nonché dai relativi allegati, che i partecipanti sono tenuti a conoscere preventivamente alla presentazione dell'offerta. **Ulteriori e più specifiche informazioni sugli immobili posti in vendita, ivi compresi i sopralluoghi, potranno essere richieste ai referenti indicati per ciascun lotto, ovvero consultando il sito internet www.agenziademanio.it.**

1. L'asta sarà tenuta per ogni singolo lotto mediante la presentazione di offerte segrete, **pari o in aumento** rispetto al prezzo posto a base d'asta.
2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello "Allegato 1" al presente avviso d'asta, disponibile presso la Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del demanio oppure sul sito internet www.agenziademanio.it.
3. Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che non avranno rispettato tutte le prescrizioni contenute nel presente avviso.
4. Sono ammessi a partecipare all'asta tutti coloro (persone fisiche e giuridiche) che dimostreranno la propria capacità di impegnarsi per contratto.
5. L'asta sarà dichiarata deserta se non sarà presentata almeno una offerta valida.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, l'offerta economica di cui al punto 2 delle condizioni generali, unitamente alla documentazione di seguito riportata, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 15/09/2025**, al seguente indirizzo:

- presso la sede di LIVORNO in via Lampredi n. 45, 57121 Livorno (LI) per il lotto 1
- presso la sede di FIRENZE in via Laura n. 64, 50121 Firenze (FI) per i lotti 2, 3, 4, 5 e 6.

Tali offerte potranno essere consegnate a mano presso il sopramenzionato Ufficio dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 16:00; prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di apposita ricevuta, ovvero recapitate a mezzo di raccomandata A/R. In ogni caso farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

L'Amministrazione è esente da responsabilità per il mancato o ritardato recapito o consegna del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato.

Non sono ammesse offerte per telegramma.

I partecipanti dovranno produrre, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1) offerta d'asta (Allegato 1);

2) idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione (Allegato 2), accompagnata da copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche, attestante:

- a) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), D.L. 83/2012;
- b) che, laddove trattasi di Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione, la stessa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), D.L. 83/2012, o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.Lgs. 231/2001;
- c) che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d) che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
- e) di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- f) di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- g) che nei propri confronti, nonché nei confronti dei propri familiari conviventi di maggiore età, non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs del 06.09.2011 n.159 (ove l'offerente sia una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale, da tutti gli amministratori e dai soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs. n. 159/2011);
- h) di aver visionato tutti i documenti inerenti il presente avviso d'asta, di accettarli e di ritenerli interamente definiti e che gli stessi non richiedono interpretazioni e/o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta;
- i) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle presenti dichiarazioni, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.;
- j) l'elezione del proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

3) documentazione in originale attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo a base d'asta. Questa potrà essere costituita in uno dei seguenti modi:

- ❖ deposito presso la Tesoreria dello Stato in Banca d'Italia, come previsto dalla Circolare n. 27 MEF - RGS - Prot. 238160 del 6/11/2018.

Il versamento potrà essere fatto tramite bonifico bancario o postale utilizzando il seguente codice IBAN Toscana Firenze: **IT16S0100003245311400000001**.

È necessario riportare nella causale del bonifico quattro gruppi di informazioni separati tra di loro da uno spazio con l'ordine di seguito indicato:

- cognome e nome o ragione sociale del depositante (anche se coincidente con l'ordinante) su un numero massimo di 26 caratteri;
- codice identificativo dell'amministrazione cauzionata, codice IPA: **KOMJBW**
- codice identificativo del versamento, su un numero massimo di 15 caratteri, costituito dal numero di protocollo del bando e dal numero del lotto;
- codice fiscale del depositante su un numero massimo di 16 caratteri (da riportare nel caso in cui nel format del bonifico non sia disponibile un campo dedicato a questa informazione).

La ricevuta di eseguito bonifico, rilasciata dalla Banca del depositante (o da Poste Italiane S.p.a.), ha efficacia liberatoria nei confronti di chi è tenuto al deposito e costituisce pertanto il documento che può essere consegnato all'amministrazione nel cui interesse il deposito è stato effettuato e quindi l'attestazione dell'avvenuta costituzione della cauzione.

- ❖ fideiussione bancaria **“a prima richiesta”** e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da aziende di credito a ciò abilitate, con validità di almeno 180 giorni dalla data dell'asta;
- ❖ polizza assicurativa, **“a prima richiesta”** e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sul sito dell'IVASS, con validità di almeno 180 giorni dalla data dell'asta.

4) informativa sulla privacy di cui all'Allegato 3, sottoscritta per presa visione.

Il plico contenente l'offerta, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura e fatto pervenire con le modalità e secondo i termini sopra specificati dovrà, a pena di nullità, recare sull'esterno, oltre alle generalità e l'indirizzo del mittente, la dicitura “Asta pubblica prot. n. 2025/ 1380/ RI del 01/07/2025 LOTTO.....” ed essere indirizzato alle sopra indicate sedi della Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio. Tale plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, due buste chiuse recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, A “DOCUMENTI”, B “OFFERTA per il LOTTO.....”, quest'ultima chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura. In particolare, nella busta A “DOCUMENTI” andrà inserita, a pena di esclusione, la documentazione di cui al punto 2), al punto 3) e al punto 4); nella busta B “OFFERTA per il LOTTO.....” dovrà essere inserito il modello di offerta “Allegato 1”, sottoscritto dalla persona legittimata a compiere tale atto. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Saranno ammesse le offerte per procura speciale originale con firma autenticata o per persona da nominare. Nel primo caso l'offerta e l'aggiudicazione s'intendono fatte a nome e per conto del mandante. L'offerente per persona da nominare dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso all'incanto ed effettuare i depositi a lui intestati. Nel caso l'aggiudicazione intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente può dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione ovvero entro il termine di tre giorni a decorrere da quello dell'aggiudicazione stessa, rimanendo sempre garante e obbligato in solido della medesima. Qualora il terzo giorno cada di sabato, domenica, di altro giorno festivo ovvero di un giorno in cui l'ufficio risulti pubblicamente chiuso, il termine si intenderà prorogato al giorno lavorativo immediatamente successivo. Se la persona nominata è presente all'atto dell'aggiudicazione può accettare contestualmente firmando il verbale d'asta. Se la persona nominata non è presente, deve presentarsi presso la Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del demanio, entro tre giorni dalla data di aggiudicazione per accettare e firmare la dichiarazione ovvero

potrà presentare detta dichiarazione, sempre entro tre giorni dalla data del verbale di aggiudicazione, mediante scrittura privata con firme autenticate da notaio. La persona nominata dovrà produrre idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione di cui al punto 2) (Allegato 2).

Qualora l'aggiudicatario non faccia la dichiarazione nel termine e nei modi prescritti o dichiari persone incapaci di contrarre o non legittimamente autorizzate o le persone dichiarate non accettino l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti di legge, come vero ed unico aggiudicatario.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

1. Il Presidente della Commissione d'asta, **il giorno 18/09/2025 alle ore 10.00**, apre i plichi ed esamina la documentazione allegata agli stessi, e legge ad alta ed intelligibile voce le offerte. **L'aggiudicazione ha luogo in favore di colui che avrà presentato la maggiore offerta e avrà luogo anche quando vi fosse una sola offerta valida.** Il prezzo offerto dovrà essere pari o superiore rispetto a quello indicato a base d'asta; non saranno accettate offerte inferiori allo stesso. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri. L'offerta dovrà essere espressa in cifre e/o in lettere; in caso di discordanza prevarrà l'importo più vantaggioso per lo Stato.

2. Quando due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli con il metodo delle offerte segrete. Questi ultimi formuleranno una nuova offerta, in aumento rispetto alla precedente, su un foglio in carta semplice datato e sottoscritto, da inserirsi all'interno di una busta chiusa sulla quale dovrà essere scritto "Asta pubblica prot. n. 2025/1380/RI del 01/07/2025 Offerta per il LOTTO...". Consegnate le buste al Presidente della Commissione d'asta, quest'ultimo procederà all'apertura delle medesime, dichiarando aggiudicatario colui che risulterà il miglior offerente. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, o nessuno dei due accetti di migliorare l'offerta, ovvero la nuova offerta risulti nuovamente di pari importo, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio nella medesima seduta.

3. Qualora trattasi di immobile per il quale sia in corso la verifica di interesse culturale, prevista dall'art. 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e la stessa dia esito positivo, ovvero di bene già dichiarato di interesse storico-artistico per il quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali non abbia ancora rilasciato l'autorizzazione alla vendita di cui all'art. 55 del citato decreto legislativo, l'aggiudicazione non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata al rilascio di tale autorizzazione.

Nel caso in cui il citato Ministero non rilasci l'autorizzazione alla vendita, l'aggiudicatario decadrà da ogni diritto all'acquisto, fatto salvo il rimborso della cauzione versata.

4. L'aggiudicazione non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata all'esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto da esercitarsi entro 30 giorni dalla notifica dell'intervenuta aggiudicazione. Trascorso infruttuosamente tale termine, si procederà alla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio di avvenuta aggiudicazione definitiva.

Nel caso di cui al punto 3, la notifica dell'intervenuta aggiudicazione verrà effettuata, fatto salvo quanto previsto al capoverso che precede, non appena ricevuto l'esito della verifica di interesse culturale e/o la prevista autorizzazione alla vendita.

5. **Il verbale di aggiudicazione non avrà gli effetti del contratto di compravendita**, si dovrà, pertanto, procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita. L'Ufficio, decorsi i

termini per l'esercizio dell'eventuale diritto di prelazione di cui al precedente punto 4 e concluse le verifiche di legge, comunicherà al contraente designato, entro 10 giorni, la data entro la quale dovrà procedersi alla stipula del rogito, che avverrà presso un notaio prescelto dallo stesso contraente e comunicato all'Agenzia del demanio precedentemente alla sottoscrizione dell'atto.

Nel caso di cui al punto 3, fatto salvo quanto previsto dal primo capoverso del punto 4, la predetta comunicazione verrà trasmessa solo successivamente all'esito della verifica di interesse culturale ovvero al rilascio della prescritta autorizzazione alla vendita e sempre ad avvenuto esito delle verifiche di legge.

6. La stipula del contratto di compravendita è subordinata al buon esito delle verifiche di legge 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. nei confronti del contraente. 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.

7. Tutte le offerte sono vincolanti ed irrevocabili sino all'esito della procedura. In caso di aggiudicazione, l'offerta si riterrà vincolante ed irrevocabile per l'aggiudicatario per un ulteriore periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

8. Sono poste a carico dell'acquirente tutte le spese contrattuali di ciascun singolo lotto.

9. Il deposito fatto a garanzia dell'offerta presso la Ragioneria Territoriale dello Stato sarà imputato in conto del prezzo di aggiudicazione. La restante parte del prezzo dovrà essere versata per intero preventivamente alla stipula del contratto, secondo le modalità indicate dalla Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del demanio. Acquisita la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento dell'intero prezzo di vendita, e svolte le opportune verifiche in merito alle dichiarazioni rese, si procederà alla stipula del contratto ed alla consegna dell'immobile oggetto di alienazione. Qualora il concorrente abbia optato per una fidejussione bancaria od una polizza assicurativa, la stessa verrà trattenuta, a garanzia dell'offerta, fino al pagamento dell'intero prezzo di aggiudicazione, da effettuarsi preventivamente alla stipula del contratto, secondo le modalità indicate dalla Direzioni Regionali dell'Agenzia del demanio, e solo allora verrà restituito l'originale dell'atto all'Istituto emittente.

10. Tutti gli immobili sopra descritti vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza. Lo Stato non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione; nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto e delle spese di cui al punto 6. Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

11. Il compratore s'intenderà obbligato per tutti gli effetti di ragione con la stipula dell'atto di vendita, ma gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati all'approvazione del contratto da parte dell'autorità competente.

12. In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario definitivo, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto di compravendita, entro il termine comunicato, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata. Anche in tale evenienza, l'Agenzia del demanio si riserva la possibilità di valutare l'aggiudicazione del bene in favore del secondo miglior offerente o di attivare una nuova procedura.

13. 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.

AVVERTENZE

E' individuato quale responsabile del procedimento la dott.ssa Tiziana Toniutti tel. 055/20071281 mail: tiziana.toniutti@agenziademanio.it.

L'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'allegato 3 "Informativa privacy".

Il presente bando e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Firenze.

Si procederà a termini degli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

La Direttrice Regionale
Dott.ssa Raffaella Narni

ALLEGATO 1 DA INSERIRE NELLA BUSTA B

OFFERTA D'ASTA

All'AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale
Via
.....

Oggetto: Offerta per l'acquisto dell'immobile ubicato nel comune di, allibrato alla scheda patrimoniale n.lottodell'avviso d'asta prot. n. del

Il sottoscritto
nato a (Prov.) il
residente in, Via n.
e domiciliato in, Vian.
Codice Fiscale, in possesso della piena capacità di agire,

CHIEDE

di essere ammesso a partecipare alla gara per la vendita del bene di cui alla scheda n....., lotto, ubicato nel comune di provincia di al prezzo di Euro (in cifre) (in lettere).....

DICHIARA

- di aver preso visione delle condizioni generali riportate nel sopra citato avviso d'asta;
- che la presente offerta è vincolante ed irrevocabile sino all'esito della procedura e che, in caso di aggiudicazione, l'offerta è vincolante ed irrevocabile per un ulteriore periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria;
- che intende procedere al pagamento del prezzo di aggiudicazione entro la data di stipula del contratto,
ovvero
- che intende procedere al pagamento del prezzo di aggiudicazione mediante accensione di un mutuo bancario ipotecario.

Al riguardo si impegna a:

- versare il prezzo di acquisto dell'immobile nei modi e nei tempi specificati nel bando d'asta e che saranno comunicati dall'Agenzia del demanio – Direzione Regionale
- pagare le spese accessorie.

Data

.....

Firma

.....

ALLEGATO 2 DA INSERIRE NELLA BUSTA A

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE (Art. 46 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000)

Il sottoscritto _____, nato a _____, il _____ e residente in _____, Via _____, n. _____, C.F. _____, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28 Dicembre 2000, n. 445 consapevole di quanto fissato dall'art. 76 del citato D.P.R. in merito alla responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi;

DICHIARA

a) di partecipare:

- per proprio conto;
- per conto di altre persone fisiche (a tal fine, oltre alla presente dichiarazione, riferita al rappresentato, si allega la procura speciale in originale con firma autenticata);
- per conto di persona da nominare;
- per conto di Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione _____, con sede in _____ Via _____ n. _____, C.F./P.I. _____, regolarmente iscritta al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di _____ con numero _____ dal _____, in qualità di _____, munito dei prescritti poteri di rappresentanza (a tal fine si allegano alla presente i documenti comprovanti la rappresentanza legale, nonché – ove prescritto – la delibera di acquisto del bene oggetto della gara dell'organo competente);

b) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), d.l. 83/2012;

c) che, laddove trattasi di Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione, la stessa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), d.l. 83/2012, o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D. Lgs. 231/2001;

d) che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- e) che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
- f) di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- g) di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- h) che nei propri confronti, nonché nei confronti dei propri familiari conviventi di maggiore età, non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs del 06.09.2011 n. 159 (ove l'offerente sia una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale, da tutti gli amministratori e dai soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs. n. 159/2011);
- i) di aver visionato tutti i documenti inerenti il presente avviso d'asta, di accettarli e di ritenerli interamente definiti e che gli stessi non richiedono interpretazioni e/o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta;
- l) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle presenti dichiarazioni, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.;
- m) di eleggere il proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni, in _____, via _____, tel. _____, fax _____, e-mail _____.

Allega alla presente copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità, sottoscritto in originale.

Luogo e data

Il Dichiarante

ALLEGATO 3 DA INSERIRE NELLA BUSTA A

Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679

I dati personali forniti e raccolti, a seguito di compilazione degli appositi moduli e l'inoltro della documentazione richiesta, dagli interessati, saranno trattati dall'Agenzia del Demanio (infra anche "Agenzia") esclusivamente per lo svolgimento della presente procedura.

Titolare del trattamento è l'Agenzia del Demanio con sede in Via Barberini n. 38 – 00187 Roma.

L'inoltro delle informazioni richieste e, più in generale, dei dati personali da parte degli interessati è assolutamente facoltativo, ma necessario per la partecipazione alla presente procedura, il mancato conferimento potrebbe ostacolare la partecipazione.

L'Agenzia del Demanio tratterà i dati forniti dai partecipanti alla presente procedura in conformità con quanto previsto e disciplinato dal Regolamento mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità già esplicitate, in modo lecito e secondo correttezza nonché nel rispetto del principio di minimizzazione. I dati medesimi saranno conservati per il tempo necessario al raggiungimento delle finalità indicate e successivamente per adempiere agli obblighi di legge cui l'Agenzia è tenuta e comunque nel rispetto delle procedure interne del Titolare.

L'Agenzia del Demanio non adotta processi decisionali automatizzati ed è esclusa ogni attività di profilazione degli interessati.

I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti, e potranno essere conosciuti da dipendenti, collaboratori e consulenti, previamente autorizzati e istruiti dal Titolare, per le sole finalità connesse alla procedura. L'Agenzia potrà, altresì, avvalersi del supporto di società esterne previamente nominate Responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento. Al di fuori di tali ipotesi i dati personali non saranno diffusi né comunicati a terzi. Non saranno trasferiti in Paesi terzi né ad organizzazioni internazionali.

Considerata l'estrema delicatezza della procedura in oggetto, l'Agenzia del Demanio potrà trattare le informazioni previste dall'art. 10 del Regolamento, relativi a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza (c.d. dati giudiziari) di cui si dà piena garanzia di trattamento nel rispetto delle prescrizioni di legge.

È facoltà degli interessati esercitare il diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento stesso (artt. 15 e ss. del Regolamento). L'apposita istanza potrà essere inviata all'Agenzia del Demanio, Titolare del Trattamento, presso la sede di Via Barberini n. 38 – 00187 Roma oppure al Responsabile della protezione dei dati personali, domiciliato per la funzione presso la medesima sede e contattabile all'indirizzo email: demanio.dpo@agenziademanio.it.

Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a Loro riferiti effettuato dall'Agenzia del Demanio avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento hanno il diritto di proporre reclamo al Garante, come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Luogo e data _____