

**T.F.C. TRASPORTI FERROVIARI CASENTINO s.r.l. in liquidazione**  
via Roma, 203 - 52013 Ponte a Poppi (Ar)  
P. IVA C.F. e Registro Imprese di Arezzo 01700070517

\*\*\*

**INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO  
A SEGUITO DEL RICEVIMENTO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

Il sottoscritto dott. Massimiliano Brogi, iscritto all'Ordine dei Commercialisti di Arezzo, con studio in Bibbiena (Ar) in Piazza Generale Sacconi n. 21/12, in qualità di liquidatore della società **TRASPORTI FERROVIARI CASENTINO s.r.l. in liquidazione (in sigla T.F.C.)**,

premessò

- che ha pubblicizzato un avviso volto ad esplorare, tra gli operatori economici, l'interesse all'acquisto di bene immobile di proprietà della **TRASPORTI FERROVIARI CASENTINO s.r.l. in liquidazione** ubicato nel Comune di Bibbiena, via Bonconte da Montefeltro ( già via della Segheria), in prossimità della Stazione ferroviaria e in adiacenza alla linea ferroviaria Sinalunga- Arezzo-Pratovecchio Stia e denominato come "centro di intermodale" o "centro di interscambio" o "centro di carico-scarico" o "centro";

- che la pubblicazione del predetto 'avviso di manifestazione di interesse' unitamente alla perizia di stima redatta dall'incaricato geometra Leonardo Lombardi (con studio in Bibbiena , Via Casamicciola n. 33) ai relativi allegati ed al corredo fotografico, è avvenuta per il tramite di B.U.A.L. (Bollettino Ufficiale Avvisi Legali) con pubblicazione sul sito [www.giustiziaivg.it](http://www.giustiziaivg.it) e [www.astegiustizia.it](http://www.astegiustizia.it) dal 14 marzo 2023 anche tramite pubblicazione edizioni regionale La Nazione ed Tosco Umbria in data 22 marzo 2023 nonchè con evidenza sul sito della medesima società venditrice nel proprio sito <https://tfc-srl.it/> ;

- che nei termini indicati nel predetto 'avviso di manifestazione di interesse' ha ricevuto manifestazioni di interesse all'acquisto e pertanto è interessato a ricevere e vagliare **offerte irrevocabili di acquisto** dell'immobile di proprietà della **TRASPORTI FERROVIARI CASENTINO s.r.l. in liquidazione** così di seguito più puntualmente descritto:

**'Lotto Unico:**

*in Comune di Bibbiena, via Bonconte da Montefeltro (già via della Segheria) in prossimità della Stazione ferroviaria e in adiacenza alla linea ferroviaria Sinalunga- Arezzo-Pratovecchio Stia ,*  
**diritto di piena proprietà di "centro intermodale" o "centro di interscambio" o "centro di carico-scarico" o "centro", costituito da piazzale di forma quadrangolare attrezzato e recintato su tre lati, della superficie di mq 13.584, dotato di n. 3 binari di lunghezza Km. 0+150; 0+150; 0+180, per complessivi Km. 0+480 di cui parte di essi, nel lato est, ricadono all'interno della particella n. 1264 di proprietà di RFT spa.**

*Catastralmente l'immobile è contraddistinto come segue:*

*Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bibbiena:*

**- al Foglio n. 80, particella n. 1297, Categoria E/9, Rendita Euro 25.266,30.**

*Catasto Terreni del Comune di Bibbiena:*

**- Partita 1- al Foglio 80, particella 1297, qualità: Ente Urbano, Superficie mq 13.584.**

Quanto sopra premesso,

**invita**

gli interessati all'acquisto del sopra descritto bene immobile a far pervenire offerte irrevocabili di acquisto alle imprescindibili condizioni di vendita in appresso descritte,

**rende noto**

**che il giorno 3 agosto 2023 alle ore 10,30**

presso il proprio studio in Bibbiena (Ar) Piazza Generale Sacconi n. 21/12 procederà all'esame delle offerte irrevocabili che saranno presentate e sin da ora

**FISSA**

- il prezzo base di acquisto in **euro 425.000,00 (quattrocentoventicinquemila virgola zero zero)**
- l'offerta minima in **euro 318.000,00 (trecentodiciottomila virgola zero zero);**
- l'aumento minimo in caso di gara in **euro 5.000,00 (cinquemila a virgola zero zero).**

*Con la precisazione che il trasferimento sarà soggetto a I.V.A. (oltre imposte ipotecarie e catastali) nella misura di legge da determinarsi al momento del trasferimento del bene ed in base alle condizioni fiscali dell'aggiudicatario.*

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

1. La vendita dei beni come sopra descritti avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento della consegna con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive - anche se non risultanti dalla perizia di stima a firma del Geometra Lombardi Leonardo alla quale si fa espresso richiamo per una più dettagliata descrizione - ed è espressamente esclusa ogni forma di garanzia sugli stessi. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici - - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
2. I beni vengono venduti a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non daranno luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
3. La società venditrice non sarà responsabile di eventuali abusi edilizi e/o difformità catastali e/o urbanistiche anche non evidenziati in perizia e, se sanabili e/o condonabili, gli adempimenti e le spese necessarie per ottenere la relativa sanatoria saranno a totale carico dell'aggiudicatario. Restano altresì espressamente escluse le responsabilità della società venditrice per eventuale mancato rilascio di provvedimenti di condono e/o certificazioni da parte di enti e/o uffici preposti. Allo stesso modo eventuali

adempimenti amministrativi di cui abbia a palesarsi la necessità, dovranno essere assolti dall'aggiudicatario, se del caso previo mandato della proprietà venditrice, ma senza alcun onere finanziario a carico della **T.F.C.**

4. L'offerente pertanto con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, rinuncia a sollevare qualsiasi futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione e la società venditrice dovrà intendersi in ogni caso liberata da ogni responsabilità al riguardo.

5. Si precisa che sarà in facoltà della società venditrice sospendere le operazioni di cui al presente invito (ivi comprese le operazioni di trasferimento) laddove emergessero eventuali incongruenze nella titolarità degli immobili senza che ciò possa dar luogo, per **T.F.C.**, ad alcuna responsabilità;

6. Le imposte e tasse, le spese di trasferimento di proprietà, i costi per la cancellazione di gravami (ove esistenti) ed ogni altra spesa accessoria ai beni saranno a totale carico dell'aggiudicatario degli stessi. Eventuali beni, materiali e suppellettili di qualsiasi genere presenti all'interno o all'esterno degli immobili, saranno sgomberati o smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario ma previo nulla osta di **T.F.C.**

7. L'offerta di acquisto, costituente a tutti gli effetti proposta irrevocabile ex art.1329 del codice civile per **un periodo di 90 (novanta) giorni dalla sua presentazione**, dovrà essere formalizzata e depositata in busta chiusa presso lo studio del Dott. Massimiliano Brogi in Bibbiena Piazza Generale Sacconi 21/12 entro e non oltre **le ore 12.00 del giorno 2 agosto 2023**, recante all'esterno la sola dicitura **"Offerta per la vendita del 3.8.2023"**. Il sottoscritto provvederà a sigillare la busta apponendovi data e ora della consegna.

8. L'**offerta irrevocabile di acquisto**, munita di carta da bollo da euro 16,00 con esatta indicazione del nominativo dell'offerente e del relativo codice fiscale nonché della residenza ovvero, se trattasi di persone giuridiche, della denominazione o ragione sociale, della relativa P. IVA nonché della sede legale, del numero di telefono, fax e pec cui ricevere le comunicazioni, dovrà contenere:

a) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, **a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore del prezzo base sopra indicato** (sarà quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base ovvero di euro 318.000,00);

b) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione;

c) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al dieci per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima a firma dall'incaricato geometra Leonardo Lombardi (con studio in Bibbiena, Via Casamicciola n. 33) e dei relativi allegati;

e) l'espressa accettazione delle condizioni di vendita e l'espressa dichiarazione per cui, con la presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, l'offerente rinuncia a sollevare qualsiasi futura

eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione e la società venditrice dovrà intendersi in ogni caso liberata da ogni responsabilità al riguardo.

9. L'offerente avrà cura di inserire nella detta busta, a pena di esclusione:

f) **fotocopia di un documento** di identità e del codice fiscale per le persone fisiche, e copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

g) assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a **"TRASPORTI FERROVIARI CASENTINO s.r.l. in liquidazione"** per un importo minimo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, e che sarà incamerato a titolo di penale in caso di successivo mancato versamento del saldo del prezzo;

10) non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere;

**11. L'apertura delle buste contenenti le offerte per la verifica della loro validità ed ammissibilità, avverrà il giorno 3 agosto 2023 con inizio alle ore 10,30 presso lo studio del sottoscritto Dott. Massimiliano Brogi in Bibbiena (Ar) Piazza Generale Sacconi 21/12 alla presenza e cura del sottoscritto.**

**12. L'offerente cui dovrà essere intestato il bene, è necessariamente tenuto a presentarsi, munito di documento di identità in corso di validità, nel giorno ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.** In caso di sua assenza e se l'offerta è l'unica ad essere stata presentata, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente assente fermo restando il rispetto dei requisiti di validità e di ammissibilità dell'offerta. In caso di presentazione di altre offerte, l'offerta presentata dall'offerente assente potrà comunque essere assunta a base della gara d'asta tra gli offerenti presenti se il prezzo in essa indicato è quello più alto.

Ferma restando l'inefficacia e la conseguente esclusione dalla procedura di aggiudicazione delle offerte per le quali sia stato indicato un prezzo inferiore ad euro 318.000,00= come indicato in avviso, esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il sottoscritto Liquidatore provvederà ad indire una gara d'asta coinvolgente simultaneamente gli offerenti presenti, invitandoli ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso **da formalizzarsi entro 1 (uno) minuto da ogni precedente rialzo**, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà aggiudicato a colui che nel termine di un minuto avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Ove risultassero più offerte validamente presentate ma recanti lo stesso importo, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta migliore, applicandosi quali criteri di valutazione l'entità del prezzo offerto, l'entità della cauzione allegata all'offerta ed il termine indicato dall'offerente per il saldo del prezzo di aggiudicazione, e da ultimo la data e l'ora di deposito dell'offerta.

12. Delle operazioni di apertura dei plichi, di verifica delle offerte e delle eventuali operazioni di gara verrà redatto verbale contenente la dichiarazione di aggiudicazione al miglior offerente.

13. **Il trasferimento dei beni avverrà**- salvo ritardi e posticipazioni per adempimenti amministrativi, urbani e/o catastali avessero a palesarsi - **entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, dinanzi al notaio designato da T.F.C., e che sin da ora si indica nello Studio Notarile Gambacorta di Sansepolcro -Arezzo,** ,previo pagamento del residuo complessivo prezzo e degli oneri fiscali dovuti, a mezzo assegno circolare intestato a **“TRASPORTI FERROVIARI CASENTINO s.r.l. in liquidazione”** a da consegnare a mani del sottoscritto Liquidatore, ovvero a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intrattenuto dalla procedura i cui estremi saranno comunicati, e da effettuarsi almeno 5 (cinque) giorni prima della stipula.

14. Il trasferimento dell'immobile è subordinato all'avvenuto integrale pagamento del prezzo nonché delle imposte e degli ulteriori costi necessari per il perfezionamento del trasferimento. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate che saranno incamerate a titolo di multa.

15. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

### **DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA**

#### **'Lotto Unico:**

*in Comune di Bibbiena, via Bonconte da Montefeltro (già via della Segheria) in prossimità della Stazione ferroviaria e in adiacenza alla linea ferroviaria Sinalunga- Arezzo-Pratovecchio Stia ,*  
**diritto di piena proprietà di “centro intermodale” o “centro di interscambio” o “centro di carico-scarico” o “centro”, costituito da piazzale di forma quadrangolare attrezzato e recintato su tre lati, della superficie di mq 13.584,** dotato di n. 3 binari di lunghezza Km. 0+150; 0+150; 0+180, per complessivi Km. 0+480 di cui parte di essi, nel lato est, ricadono all'interno della particella n. 1264 di proprietà di RFT spa.

Catastralmente l'immobile è contraddistinto come segue:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bibbiena:

- **al Foglio n. 80, particella n. 1297, Categoria E/9, Rendita Euro 25.266,30.**

Catasto Terreni del Comune di Bibbiena:

- **Partita 1- al Foglio 80, particella 1297, qualità: Ente Urbano, Superficie mq 13.584.**

**Conformità urbanistica:** Dalla perizia di stima a firma del Geometra Leonardo Lombardi si evince che:

- Il "centro di interscambio" è stato realizzato dalla Trasporti Ferroviari Casentino (TFC srl), in conformità al Permesso a Costruire n. 065/2005, Autorizzazione n. 31/2005, entrambi rilasciati dal Comune di Bibbiena, e l'Autorizzazione SUAP n. 82/2006.
- È stata accertata la conformità urbanistica delle opere realizzate.
- I lavori sono stati conclusi il 09-07-2006 e il collaudo è stato effettuato il 20-12-2006.
- Il "centro" è stato utilizzato per il deposito di materiali rotabili e per lo stazionamento di convogli di RFT spa.

Si evince altresì che l'area è complanare, dotata di massiciata e pietrisco di sottofondo. La porzione di superficie prospiciente l'accesso e quella interessata dai tre binari risulta depolverizzata con asfaltatura e nel lato ovest è presente una torre faro. Originariamente il "centro di interscambio", per essere funzionale, comprendeva anche la porzione contigua della particella 1264 di proprietà di RFT spa con il ponte ferroviario (che tuttora attraversa la strada comunale della Segheria) di collegamento con la Stazione Ferroviaria, il quale s'integrava con la restante parte della particella 1264 anch'essa con la stessa destinazione (deposito materiali rotabili) quale pertinenza a servizio della Stazione.

**Vincoli:** sempre dalla perizia di stima a firma del Geometra Leonardo Lombardi si evince l'esistenza dei seguenti vincoli e servitù:

- fascia di rispetto di m 30 dai binari lungo il lato nord (art. 49 DPR 11-07-1980 n. 753 – "Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale minima di 30 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.")
- vincolo Idraulico- Area a pericolosità da alluvione media P2- PGRAAC (Piano Gestione Rischio Alluvioni Appennino Centrale DPCM del 27\_10-2016 in G.U. n. 28 del 03-02-2017)
- vincolo paesaggistico (PIT Regione Toscana art. 142 Dlgs 42/2004 e s.m.i.)- per una fascia di 150 m dal torrente Archiano;
- vincoli urbanistici: Zona F/7 con particolari prescrizioni per la sottozona N6F;
- servitù permanente di fognatura a favore del Comune di Bibbiena sulle particelle ex 1090 e 1297, ora 1297 (atto notaio Anna Marolda del 29-03-1988 Rep. N. 4315 trascritto in Arezzo il 27-04-1988 al n. 6289/4101);

#### **4-Destinazione urbanistica**

Da certificati di destinazione Urbanistica rilasciato dalla Città di Bibbiena in data 18.2.2022 ( certificato n. 10/2022 allegato alla perizia di stima) si evince che quanto oggetto di vendita è ubicato in zone aventi la seguente destinazione urbanistica:

*FG 80 p.lla 1297, in parte Zona F7- Zone per attrezzature tecnologiche ed impianti( Norma Speciale N6F), e in parte Zona D2- Aree per nuovi insediamenti artigianali o industriali.*

Dalla perizia di stima a firma del Geometra Leonardo Lombardi si evince infine che Il Piano strutturale del Comune di Bibbiena – Regolamento Urbanistico e Norme tecniche di attuazione all'art. 34 individua le zone F/ 7, destinate alle attrezzature tecnologiche ed impianti e più puntualmente l'art. 34.7.2, dà le prescrizioni per quanto riguarda la zona identificata come Centro Intermodale (N6F):

*" Tale ambito è collocato nella località le Chiane limitrofo alla stazione ferroviaria, così come perimetrato nella cartografia di piano. In tale ambito il Regolamento Urbanistico si attua attraverso strumenti urbanistici di dettaglio di iniziativa pubblica. I piani attuativi dovranno riferirsi all'intera area e stabilire modalità e parametri esecutivi.*

*Gli interventi definiti in base ad atti di programmazione sovracomunale non necessitano dell'approvazione di uno strumento attuativo preventivo e sono attuati con intervento edilizio diretto, fatti salvi i processi di valutazione necessari. Gli interventi dovranno essere realizzati con materiali coerenti rispetto ai valori ambientali della zona e dovranno tendere ad una sostanziale integrazione con il contesto interessato."*

#### **Pubblicità**

Come indicato nel pubblicizzato avviso di manifestazione di interesse' il presente invito non sarà pubblicizzato ma inviato a mezzo posta elettronica certificata esclusivamente ai candidati che hanno validamente presentato nei termini richiesti, la manifestazione di interesse all'acquisto dell'immobile sopra descritto.

Bibbiena, addì 30 giugno '23

**Dott Massimiliano Brogi**

*Massimiliano Brogi*