



COMUNE DI CARRARA  
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

**LOTTO UNICO**  
**QUOTA DEL 50% DELL'INTERA PROPRIETA'**  
**DI UN FABBRICATO COMPOSTO DA DIVERSE UNITA' IMMOBILIARI**  
**SITO IN CARRARA – VIA ROSSI N° 1**  
**BASE D'ASTA € 113.400,00**  
**Deposito cauzionale (5% della base d'asta) pari a € 5.670,00**

Il bene oggetto di vendita è un edificio suddiviso in sette unità immobiliari in completo stato di abbandono e con carenze strutturali sito al n° 1 di Via Rossi, nel comune di Carrara; **la porzione messa a bando riguarda la quota di ½ dell'intera proprietà.**

Link diretto per le indicazioni con Google Maps: <https://maps.app.goo.gl/EkGTGhEAhVRTZ4t56>  
(coordinate geografiche: 44.0791 N 10.0986 E).



Via Rossi n° 1 – Carrara, centro storico

Foto da Google Street View del novembre 2020

L'edificio è ubicato nel centro storico della città di Carrara, in area alquanto pianeggiante, ed è dotato di tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Ha accesso diretto dalla strada pubblica che

rappresenta l'infrastruttura centrale, commerciale e strategica e permette il collegamento ai tracciati viari principali consentendo rapidi collegamenti, anche con mezzi pubblici, al mare, all'autostrada ed alla Stazione Ferroviaria (circa 4 chilometri di distanza). Inoltre numerosi servizi pubblici (scuole, uffici comunali, mercato) e diverse strutture ricreative (alberghi, ristoranti ecc.) sono raggiungibili in pochi minuti a piedi (si specifica che Via Rossi è inserita nella zona pedonale della città, con accesso veicolare autorizzato solo ai residenti).

L'immobile ha origini, come buona parte degli edifici limitrofi, tra l'Ottocento ed i primi del Novecento e risente dei pregi e dei difetti classici dei "centri storici".



Via Rossi n°1

Lo stabile, di forma quadrangolare, si sviluppa su quattro livelli (terra, primo, secondo e terzo); confina a nord con la viabilità pubblica (Via Rossi), ad est ed ovest è in aderenza ad altri fabbricati ed a sud si affaccia su una corte interna privata di altro stabile.

L'edificio è suddiviso in sette unità immobiliari in completo stato di abbandono e con carenze strutturali; catastalmente è identificato al foglio 40 mappale 579, sub: 1 – 2 – 3 – 4 – 7 – 10 e 11 e nello specifico:

- Sub 1 e 2, unità immobiliari poste a piano terra (a destra e sinistra del portone d'ingresso), un tempo destinati ad attività commerciali: negozi;
- Sub 3 e 4, unità immobiliari di tipo civile poste al primo piano;
- Sub 10, unità immobiliare di tipo civile posta al secondo piano;
- Sub 7 e 11, unità immobiliari di tipo civile poste al terzo piano.

La struttura portante verticale è in muratura (pietrame/laterizio di spessore variabile) e quella portante orizzontale è costituita con solai in legno. La copertura è a tetto a falde (con elementi portanti in legno e manto di copertura in laterizio).

Tutti i locali riversano in un pessimo stato di conservazione, tale da richiedere un intervento di ristrutturazione riguardante l'intero complesso (struttura, intonaci, pavimenti). Inoltre sarà necessaria anche la sostituzione degli infissi e della totalità degli impianti. Non si hanno certificati di conformità, previsti dalle vigenti normative, per nessun tipo di impianto presente nell'immobile. Indice di prestazione energetica non specificata (verosimilmente G), attestato di prestazione energetica non necessario in quanto fabbricato inagibile.

Si evidenzia che con ordinanza n° 599/09 del 27/10/2009 veniva intimato lo sgombero del fabbricato con l'obbligo di esecuzione di opere di messa in sicurezza a causa del degrado in cui versava la struttura (all'epoca in gestione ad ERP di Massa Carrara). Gli interventi edilizi ed il cambio di destinazione d'uso sono disciplinati e condizionati dalle NTG del POC.

L'altezza interna dei solai è di 3 metri circa per ogni piano.

Il tutto viene meglio esplicito nella perizia estimativa presente agli atti d'ufficio e consultabile, previa richiesta ufficiale, contattando il personale assegnato all'UO Patrimonio tramite i numeri telefonici: 0585/641406 – 641303 – 641535.

**Eventuali sopralluoghi andranno prenotati come da indicazioni presenti nel bando**

**Dati catastali**

Il bene è catastalmente identificato nel Comune di Carrara al foglio 40 mappale 579 sub 1 – 2 – 3 – 4 – 7 – 10 e 11, al catasto terreni: ente urbano di m<sup>2</sup> 125; è regolarmente intestato al Comune di Carrara con proprietà 1/2 e risulta accatastato.

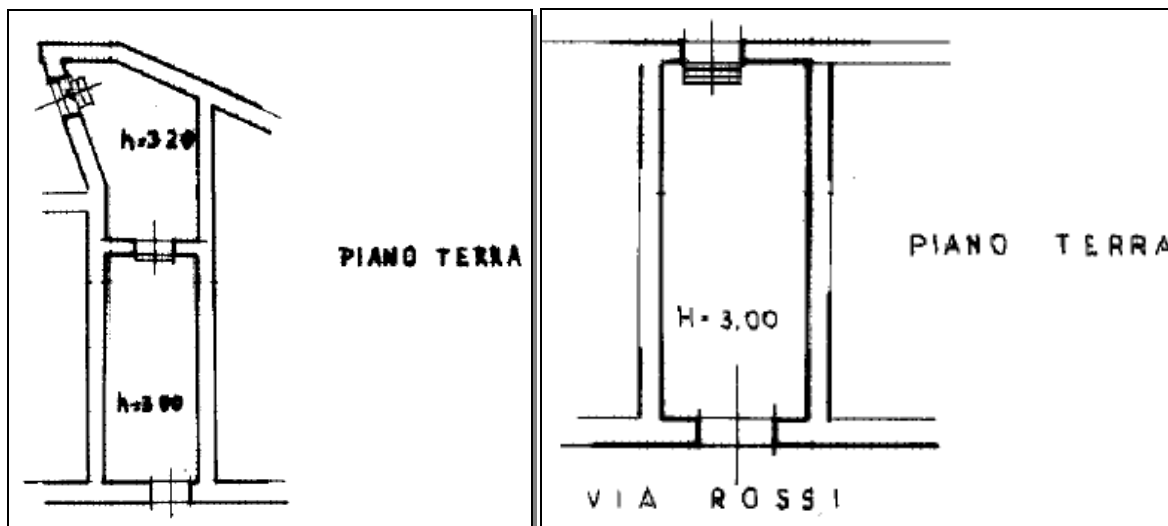
Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Piano	Classe	Sup. mq	vani	Rendita Catastale
40	579	1	C/1	T	4	50	-	€ 317,93
40	579	2	C/1	T	7	38	-	€ 404,39
40	579	3	A/4	1	3	51	2,5	€ 116,20
40	579	4	A/4	1	3	53	4	€ 185,92
40	579	7	A/4	2	3	52	2,5	€ 325,37
40	579	10	A/4	3	4	108	6	€ 116,20
40	579	11	A/4	3	4	40	4	€ 216,91

Tabella dei dati censuari nel catasto Fabbricati del comune di Carrara

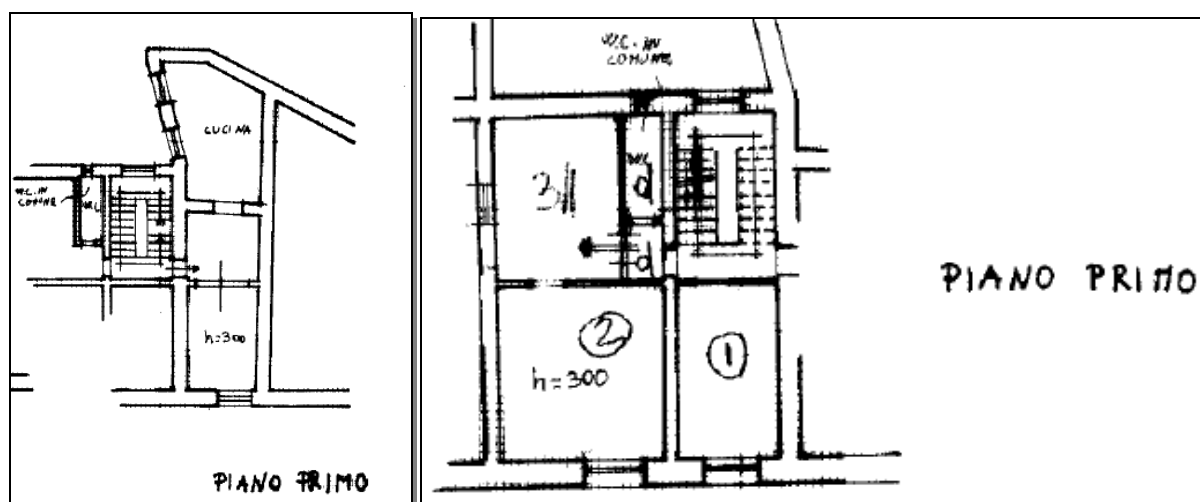
L'aggiudicatario dovrà, a proprie spese e cura, provvedere all'adeguamento catastale in quanto risulta una minima discrepanza tra la planimetria agli atti e lo stato dei luoghi.



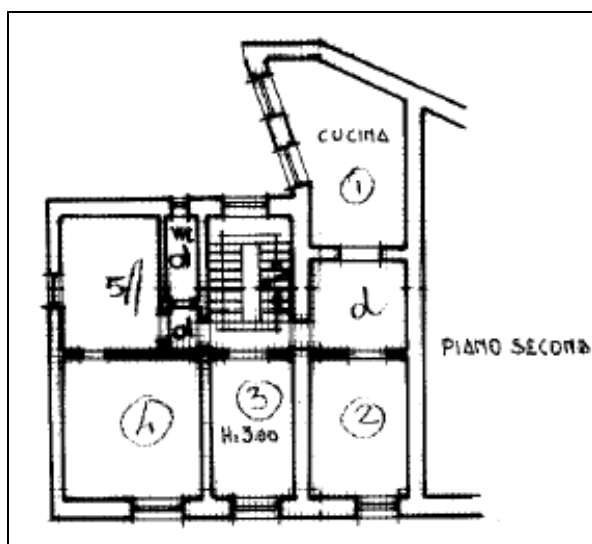
Estratto di mappa catastale di Carrara: foglio 1 mappale 48 (rappresentazione non in scala)



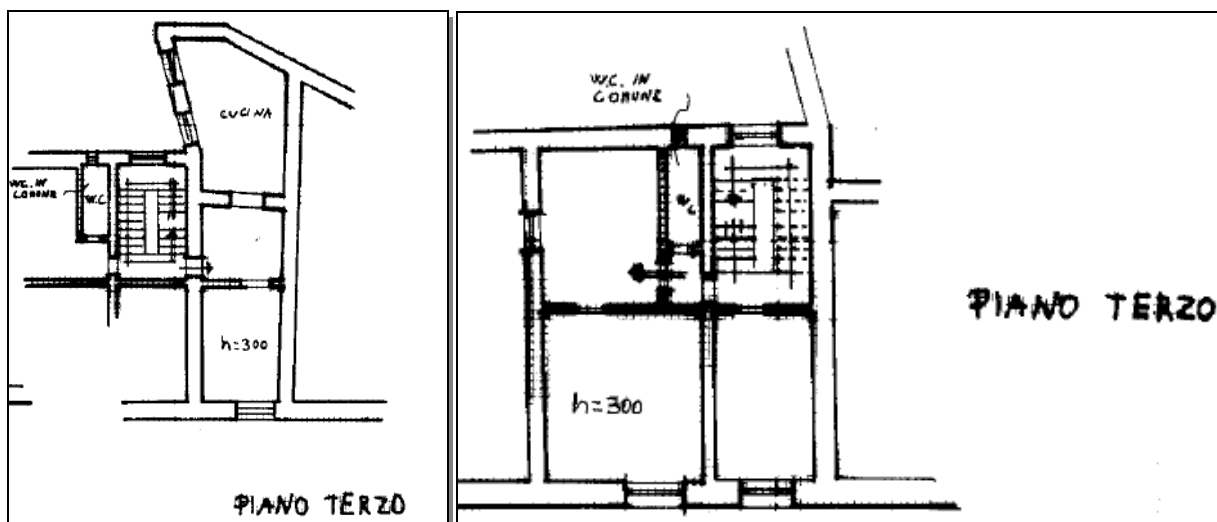
Planimetrie catastali mappale 579 sub 1 e sub 2 (rappresentazione non in scala)



Planimetrie catastali mappale 579 sub 3 e sub 4 (rappresentazione non in scala)



Planimetrie catastali mappale 579 sub 10 (rappresentazione non in scala)



Planimetrie catastali mappale 579 sub 7 e sub 11 (rappresentazione non in scala)

### Riferimenti urbanistici

In base alle indicazioni del Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera n° 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31/08/2022, ed efficace dal 30/09/2022 si rileva che il bene ricade in zonizzazione ricade nella zona omogenea A e risulta classificato nell'ambito R1 "La città antica e i nuclei storici" classe intervento 3 disciplinato dall'art.68 delle norme tecniche di attuazione. Le indicazioni del Piano Operativo Comunale sono consultabili direttamente dal sito istituzionale del Comune di Carrara (POC: <https://cloud.ldpgis.it/carrara/po> ).

### Vincoli e servitù

Non risultano in essere vincoli urbanistici rilevanti, comunque per quanto si è potuto appurare sono presenti tipiche servitù di edifici composti da più unità immobiliari aventi ingresso, vano scale e altre parti comuni.

### Stato locativo

Il bene oggetto di alienazione è libero e non locato.

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto interni del 08/05/2024

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto interni del 08/05/2024

Carrara li, *novembre* '24.