



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

Settore Lavori Pubblici e Attuazione PNRR

LOTTO UNO

Immobile denominato “Ex CAT”

Via Giovan Pietro n° 2 – località Avenza

UFFICIO A PIANO TERRA + MAGAZZINO PIANO SOTTO STRADA

BASE D’ASTA € 109.905,00

Deposito cauzionale (5% della base d’asta) pari a € 5.495,25

Il bene oggetto di vendita, facente parte del complesso denominato “Ex Cat” è sito nel Comune di Carrara, in Via Giovan Pietro n° 2 ad Avenza.

Link diretto per le indicazioni con Google Maps: <https://maps.app.goo.gl/JxRMjvuyQgAd7JKb8> (coordinate geografiche: 44.0488 N 10.0598 E).



Locali in vendita presso l’“Ex Cat”, Via Giovan Pietro n° 2, località Avenza

L’edificio che ospita le unità immobiliari è posto nel centro di Avenza, in area completamente pianeggiante, dotato di tutte le infrastrutture primarie e secondarie; ha accesso diretto dalla strada pubblica che rappresenta l’infrastruttura centrale, commerciale e strategica della frazione e permette il collegamento ai tracciati viari principali consentendo rapidi collegamenti, anche con mezzi pubblici, al mare, all’autostrada ed al centro della città di Carrara. Inoltre si trova nelle immediate vicinanze della Stazione Ferroviaria (la linea La Spezia – Pisa è a circa 400 metri di distanza).

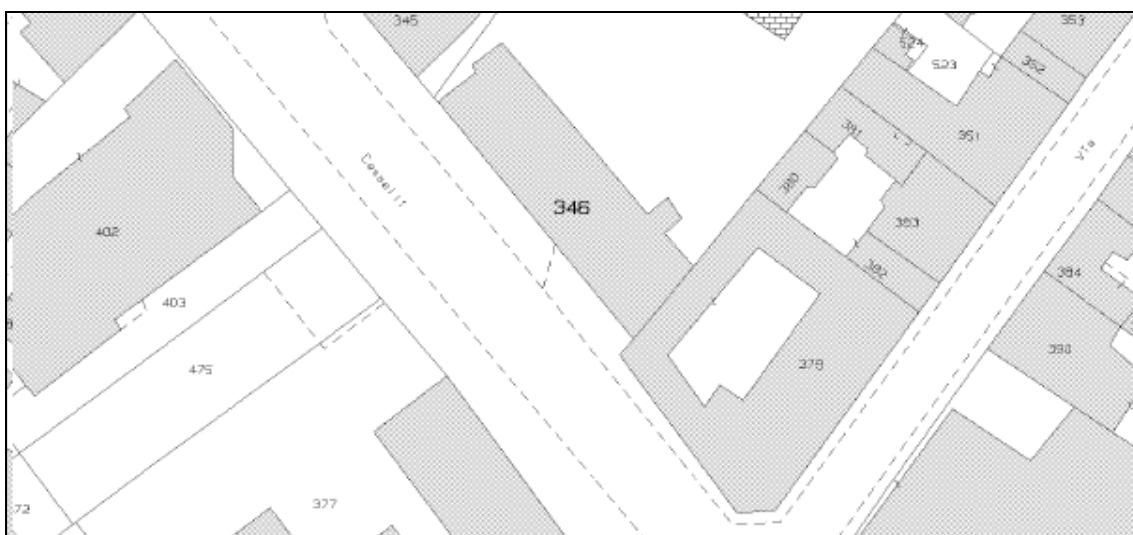
Tale edificio un tempo denominato “palazzo della Tranvia” (Amac: Azienda Municipalizzata Autofiloviaria Carrarese) risulta costruito nei primi anni 60 in forza della licenza edilizia n. 31 del 1962. Oltre agli uffici

della municipalizzata trasporti, ospitava ambulatori medici pubblici e l'Ufficio Miniere. Negli anni successivi ha ospitato anche alcune sedi di Associazioni.



Immagine da Google Earth

L'edificio è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 81 mappale 346 e confina a Nord con mappale 314 (che comprende una parte di parcheggio pubblico), ad est con mappale 379 a sud con Via Giovan Pietro ed ad ovest col mappale 345, salvo altri.



Estratto di mappa catastale, foglio 81 mappale 346. Cartografia non in scala

DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

La porzione posta a bando è composta da un fondo ad uso uffici posto al piano terra sul lato Massa dell'edificio ed in fregio alla via Giovan Pietro e vani interrati sottostanti, ad uso magazzino/locali di sgombero, con accesso autonomo dall'atrio scale condominiale.

L'unità immobiliare a piano terra ha una consistenza di mq. 93 circa ed una altezza interna di metri 3.40. Vi si accede direttamente dalla Via Giovan Pietro mediante ampie aperture finestrate; è costituita da alcuni vani oltre a servizi. Internamente il bene risulta intonacato al civile, ha la pavimentazione in mattonelle di monocottura, infissi in alluminio anodizzato e vetro, infissi interni variegati (sia in alluminio anodizzato che legno laminato). Le pareti di divisione interna sono in parte in cartongesso ed in parte in mattoni laterizi forati intonacati al civile. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, così come l'impianto idrico e quello termico che sono centralizzati, quest'ultimo comprende radiatori in alluminio. Tutti gli impianti risultano non funzionanti. Tale unità versa in pessimo stato di manutenzione e presenta gran parte del contro soffitto divelto.

I vani interrati ad uso magazzino/locali di sgombero risultano inaccessibili per la presenza di materiale (fango, detriti, rifiuti, suppellettili etc) a seguito degli eventi alluvionali e dell'incuria generalizzata. L'accesso a tale porzione avviene attraverso la scala interna che consente la comunicazione al vano scale

comune. Per quanto già espresso si ritiene che tale porzione debba essere considerata priva di impianti e serramenti.

A causa di alcuni distacchi dell'intonaco sulla facciata principale risulta interdetta l'area del marciapiede.

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 discrepanze nelle conformità catastali e urbanistiche comporteranno istruttorie a carico del futuro acquirente.



Foto prospetto lato Sud degli uffici al piano terra, da Google Street Map – foto del giugno 2021

Riferimenti urbanistici

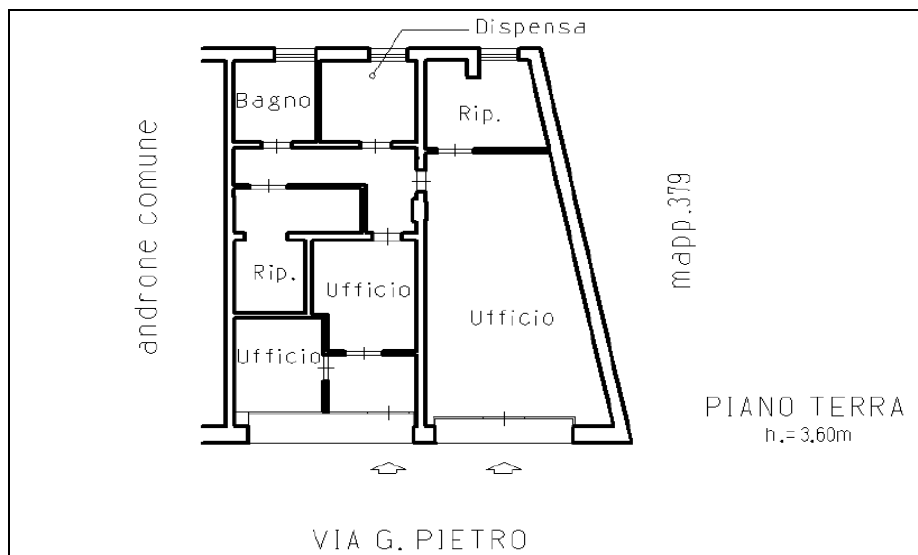
In base alle indicazioni del Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera n° 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31/08/2022, ed efficace dal 30/09/2022 (aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n° 13, per rettifica di errori materiali ai sensi dell'art. 21 della L.R.65/2014, delibera pubblicata sul B.U.R.Toscana n. 16 del 19/04/2023 esecutiva dal 24/04/2023) si rileva che il bene ricade in zonizzazione “**R2 – i borghi e gli addensamenti lineari storici**” la cui disciplina è dettata dall'art. 69 delle NTA. Le indicazioni del Piano Operativo Comunale sono consultabili direttamente dal sito istituzionale del Comune di Carrara (POC: <https://cloud.ldpgis.it/carrara/po>).

Dati catastali

Catastalmente il lotto è identificato come segue:

Foglio	Mappale	Sub	Categoria Catastale	Classe	Consistenza	Superficie m ²	Rendita
81	346	3	C/2 magazzino	7	90 m ²	90 m ²	€ 357.90
81	346	4	A/10 uffici	5	5 vani	93 m ²	€ 2.014,18

E' regolarmente intestato al Comune di Carrara con proprietà 1/1 e risulta accatastato.



Planimetria catastale foglio 81 mappale 346 sub. 5 – immagine non in scala



Planimetria catastale foglio 81 mappale 346 sub. 3 – immagine non in scala

Vincoli e servitù

L'area, per effetto degli studi connessi al POC, è interessata da vincolo idraulico con rischio alluvione con le seguenti classificazioni:

- Area P2 – pericolosità da alluvione fluviale media – ai sensi del PGRA vigente;
- I3 – pericolosità idraulica elevata – ai sensi del DPGR 53/r;
- battenti idraulici attesi = da ml. 0,30 a ml 1,00.

Gli interventi edilizi ed il cambio di destinazione d'uso sono disciplinati e condizionati dalle NTG del POC.

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 ma richiede interventi manutentivi e di adeguamento per la sua utilizzazione.

Carrara lì, 17 marzo '26.

**I SOPRALLUOGHI DOVRANNO ESSERE PRENOTATI
COME DA INDICAZIONI PRESENTI NEL BANDO**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

