



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

Settore Lavori Pubblici e Attuazione PNRR

LOTTO DUE

Immobile denominato “Ex CAT”

Via Giovan Pietro n° 2 – località Avenza

UFFICI POSTI AL PIANO TERZO

BASE D’ASTA € 158.270,00

Deposito cauzionale (5% della base d’asta) pari a € 7.913,50

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

Link diretto per le indicazioni con Google Maps: <https://maps.app.goo.gl/xvdUF1MUnkVUZsDz8> (coordinate geografiche: 44.0256 N 10.0335 E).



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

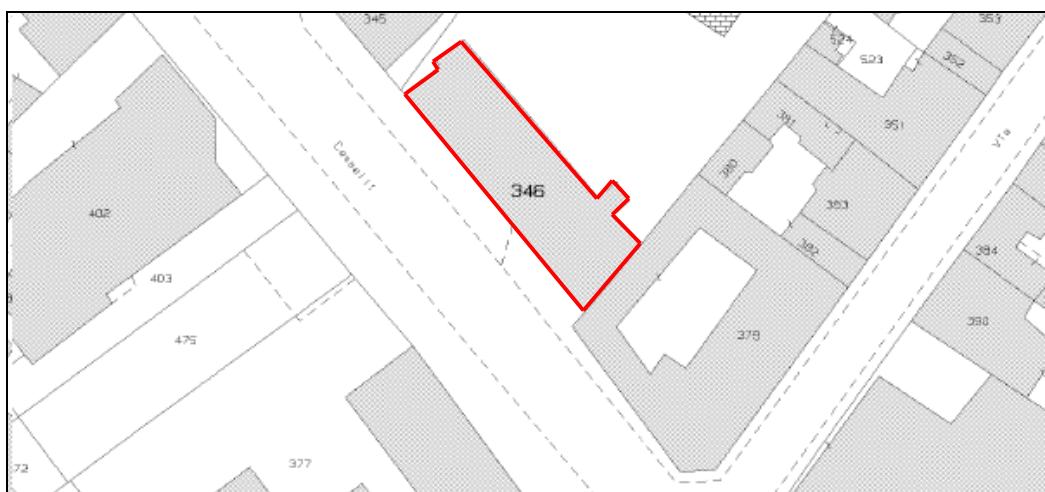
L’edificio che ospita l’unità immobiliare è posto nel centro di Avenza, in area completamente pianeggiante, dotato di tutte le infrastrutture primarie e secondarie; ha accesso diretto dalla strada pubblica che rappresenta l’infrastruttura centrale, commerciale e strategica della frazione e permette il 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

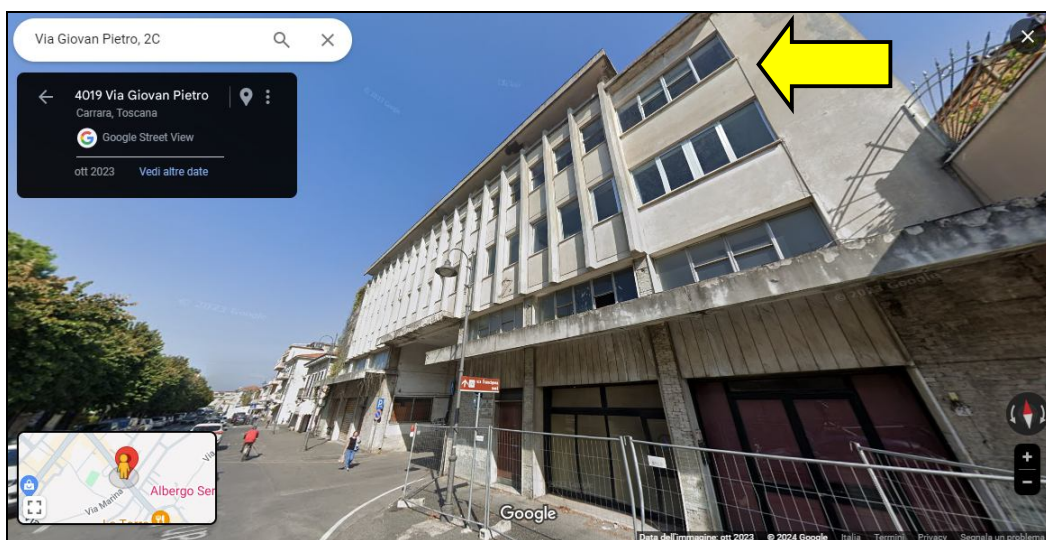
DESCRIZIONE DEL LOTTO 2

La porzione posta a bando è composta da ampi locali adibiti ad ufficio posti al piano 3° nel lato verso Massa. Catastalmente risultano:

Foglio	Mappale	Sub	Categoria Catastale	Classe	Consistenza	Superficie m ²	Rendita
81	346	7	A/10 uffici	5	8,5 vani	196 m ²	€ 3.424,11

Entrando dal portone orientale di Via Giovan Pietro è possibile salire al piano 3° tramite una scalinata posta nel vano scale (comune con le altre unità). L'accesso sarebbe garantito anche tramite ascensore presente all'interno degli uffici ma attualmente l'impianto di sollevamento non è funzionante e necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Sul corridoio centrale, suddiviso in due parti, si affacciano i sei locali adibiti ad ufficio (che si sviluppano rispetto al centrale vano ascensore: tre ad occidente e tre ad oriente). Nel fronte est, seguendo un angusto corridoio, si trova un ripostiglio ed anche un piccolo bagno dotato di doccia. L'altezza interna dei locali, come indicato dalla documentazione catastale, è di 3 metri e coprono una superficie totale di circa 196 m².



Facciata lato Sud da Google Street Map – foto del ottobre 2023



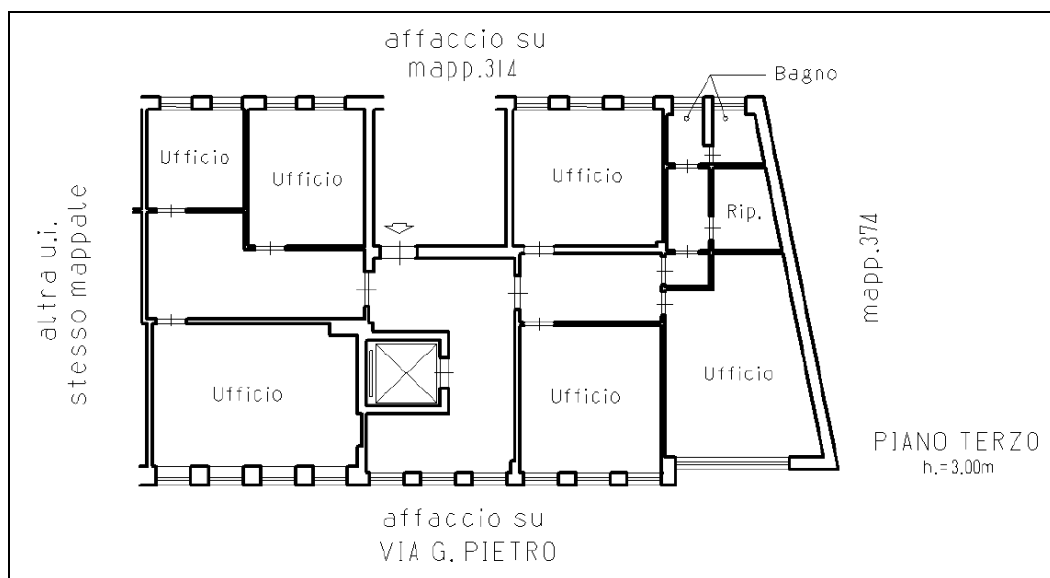
Facciata lato Nord foto del 26/11/2021

Attualmente tutti i locali riversano in un pessimo stato di conservazione, quali ad esempio:

- infiltrazioni d'acqua in quasi tutti gli ambienti;
- intonaco divelto ed in parte crollato;
- crescita di arbusti.

La pavimentazione è in mattonelle di graniglia ad eccezione del bagno dove si hanno piastrelle in klinker rosse. Le pareti interne sono in doppio UNI e rifinite con intonaco al civile. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro mentre quelli interni sono in parte in alluminio e altri in legno tamburato e vetro. Nel piccolo servizio igienico, rivestito di piastrelle di ceramica, sono presenti un lavabo, un wc ed una doccia, tutti in porcellana bianca. Gli impianti sono sottotraccia ma si presume non siano funzionanti

Non si hanno certificati di conformità, previsti dalle vigenti normative, per nessun tipo di impianto presente nell'immobile.



Planimetria catastale foglio 81 mappale 346 sub. 7 – immagine non in scala

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 ed urbanistiche comporteranno istruttorie a carico del futuro acquirente.

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	7	A/10 uffici	5	8,5 vani	196 m ²	€ 3.424,11

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

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 li, 17/03/2026.

I SOPRALLUOGHI DOVRANNO ESSERE PRENOTATI COME DA INDICAZIONI PRESENTI NEL BANDO

Documentazione fotografica

