

ALLEGATO B

Comune di Livorno

Via del Limoncino n. 14/16/18/20

DESCRIZIONE GENERALE

Nome dell'opportunità

FATTORIA DELL'OROLOGIO

Descrizione generale

(massimo 2000 caratteri inclusi gli spazi)

Il complesso immobiliare è situato in prossimità del Monte La Poggia, un rilievo delle Colline Livornesi sopra la frazione di Limoncino, a pochi chilometri dalla città e alle sue spalle. La contrada del Limoncino, da sempre zona agricola e boscata, in seguito a microlottizzazioni avvenute negli anni '70, è divenuta anche zona di piccoli appezzamenti utilizzati ad orti dove sono sorte nel corso degli anni numerose costruzioni.

Il complesso della **Fattoria dell'Orologio** dispone di circa 12 ettari di terreno coltivati a vigneto e uliveto (900 piante) e di circa 1600 mq complessivi coperti, suddivisi in spazi ad uso abitativo, nel corpo principale a due piani (circa 800 mq), e in spazi ad uso agricolo ad un solo piano (cantine, magazzini, rimesse e stalle) per altri 800 mq ca.; l'area di pertinenza della fattoria, se si considera anche l'area libera sul lato a sud-est del fabbricato, risulta complessivamente di 9.164 mq.

L'immagine esterna della fattoria è quella tipica della costruzione padronale di campagna di impianto storico di queste zone, con la prerogativa di avere come fronte principale, con il fregio dell'orologio, quello trasversale rivolto verso il mare. Esistono due strade di accesso dalla via del Limoncino, tra loro parallele: la prima diretta al fronte principale dell'edificio, la seconda corre invece alle sue spalle nelle zone di servizio della fattoria; ortogonale alle due strade di accesso una terza strada attraversa tutta la proprietà in senso nord/est sud/ovest.

Gli spazi aperti di pertinenza del fabbricato sono ampi, sia lungo la strada del Limoncino, tra le due strade di accesso, che sul retro, dove sono anche maggiori: attualmente sono prevalentemente utilizzati ad orto e a deposito. Gli spazi verdi presentano alcune alberature pregevoli.

Descrizione della struttura (area o immobile) *(massimo 2000 caratteri inclusi gli spazi)*

Alla **Fattoria dell'Orologio** si accede, attraverso la strada vicinale del Limoncino, dalla strada della Valle Benedetta. Il **fabbricato principale** a due piani, ad **uso residenziale** e rivolto a sud/ovest, è di impianto storico, così come il fabbricato ortogonale ad esso, ad un piano, ad uso agricolo; di impianto più recente le stalle. Tutti i fabbricati si affacciano sul cortile interno della fattoria e da questo (prevalentemente) hanno accesso. Gli spazi abitativi (Cat. Fab. di Livorno fg. 51, part. 807 sub 602, 603, 604, 606, 607, 608, 609 e 610) sono attualmente suddivisi in sette appartamenti, corrispondenti ai civici 14, 16, 17, 18 e 20 di via del Limoncino: al n. 16 corrisponde l'accesso sul fronte principale, di testa, mentre al n. 18 quello laterale, sulla vecchia via del Limoncino (come testimoniato nel Catasto Leopoldino del 1823). Le superfici lorde sono di 123 mq, 132 mq e 81 mq per i tre appartamenti al piano terra; di 167 mq, 130 mq, 58 mq e 108 mq per i quattro appartamenti al 1° piano. L'immagine esterna della fattoria è quella tipica della costruzione padronale di campagna, di impianto storico. I muri sono intonacati, le finestre protette da persiane e la struttura della copertura è in legno con soprastante manto in elementi piani e curvi di cotto. Il **corpo di servizio** destinato a **rimesse** (Cat. Fab. di Livorno, fg. 51, part. 807 sub 605/604). Comprende i fabbricati della vecchia cantina, con accesso dal cortile interno, ed il suo portico, adibito alla prima lavorazione dell'uva; il deposito contiguo alla cantina; le due piccole rimesse sul piazzale di accesso principale alla fattoria; la cantina interrata e il fabbricato a chiusura del lato nord del cortile. Il fabbricato adibito a **stalla cavalli** (Cat.

ALLEGATO B

	Fab. di Livorno fg. 51, part. 807 sub 605) si presenta come un corpo semplice, con tetto a capanna e capriate in legno, prevalentemente continuo e suddiviso dai soli stalli per i cavalli. Più recente e di consistenza edilizia modesta, conserva tuttavia sulla testata settentrionale una cantina interrata con volta a botte, accessibile dal piano giardino sottostante. Due piccoli volumi insistono sul lato nord, contigui al fabbricato principale ma separati tra loro e con accesso autonomo.
Punti di forza dell'opportunità localizzativa o immobiliare <i>(massimo 2000 caratteri inclusi gli spazi)</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1- Vicinanza alla città (6 km dal Viale Italia) e alle arterie principali (4 km dallo svincolo per l'Aurelia) 2- Accessibilità e relazioni con il territorio 3- Dimensione aziendale (12 ha terreno / 1600 mq fabbricati) 4- Qualità paesaggistica (vista mare panoramica) 5- Qualità architettonica (edifici storici) 6- Produzione agricola a km 0 (oliveto, vigneto, orto, frutteto) 7- Capacità ricettiva / ristorativa / residenziale 8- Usi diversi: fattoria didattica / agriscuola /attività di utilità sociale 9- Diversificazione degli spazi costruiti e delle loro pertinenze 10- Diversificazione degli spazi aperti e coltivati 11- Recupero patrimonio storico architettonico 12- Salvaguardia ambientale e presidio attivo del territorio 13- Interventi di recupero suddivisibili in lotti
Proprietà <i>(pubblica o privata, specificare)</i>	Proprietà privata
Localizzato nel Comune di	via del Limoncino, 14/16/18/20 – 57123 Livorno (LI)
Localizzazione <i>(coordinate lat/long) facoltativo</i>	
DATI CATASTALI	
Numero di Foglio di Mappa	Fg. n. 51
Numero di Particella	map. n. 807
Numero del subalterno	Sub. 601/602/603/604/605/606/607/608/609/610
Altro <i>(Specificare)</i>	
Superficie totale in vendita <i>(mq e metri cubi)</i>	Lotto di pertinenza (map. 807 – sub. 601) mq 9.164,00 Volume costruito circa 8.500,00 mc
Superficie edificata	Superficie circa 1.600,00 mq
Indice di edificabilità	
Agente	

ALLEGATO B

Contatti nome, telefono, cellulare, email	architetto Salerno Antonella 348 5628679 – salernoantonella@ymail.com architetto Angelo Alghisi 338 8622795 – alghisimoro@libero.it
Ente Gestore/Referente	
Contatti nome, telefono, cellulare, email)	
Tipo di opportunità	Segnare con una x
Area	X
Immobili	X
AREA	
Numero di Lotti (n°)	Lotto n. 1 (particella 807 sub 601)
Lotto n°1 (schema da replicare a seguire in caso di più lotti da descrivere)	Lotto di pertinenza dei fabbricati, (particella 807 sub 601, bene comune e sub 605), avente superficie di 9.164,00 mq.
Destinazione d'uso	Segnare con una x
logistico/produttivo/direzionale(mq)	
commerciale (mq)	
turistico-ricettivo (mq)	X (circa 1.600,00 mq)
altro	X (residenziale, in alternativa o combinazione con quella turistico-ricettiva)
Limitazione attività economiche	
Superficie fondiaria totale (mq e metri cubi)	
AREA NON EDIFICATA	
Indice di edificabilità	
Altezza massima di costruzione	Pari a quella degli edifici preesistenti
AREA EDIFICATA	
Edifici esistenti	Complesso immobiliare costituito da: - blocco residenziale; - corpi di servizio.
Dettagli generali degli immobili	Complesso immobiliare costituito da: - blocco residenziale (casa padronale e appartamenti di servizio), composto da n. 7 appartamenti per una sup. di circa 800 mq;

ALLEGATO B

	- corpi di servizio (cantine e magazzini, stalla, rimesse) per una superficie di circa 800 mq.
Permessi necessari	D.I.A. – Concessione Edilizia
INFRASTRUTTURE ESISTENTI	Segnare con una x
cabina elettrica	
rete idrica	X
rete fognaria	X
impianti di depurazione	
impianti di smaltimento rifiuti	
metano	X
banda larga	
altro da specificare	
Tipo di investimento (<i>vendita concessione e locazione con bando pubblico, vendita concessione o locazione con trattativa privata</i>)	Vendita o locazione con trattativa privata.
Tempistica stimata per la di procedura	Tempi tecnici per l'ottenimento del titolo edilizio necessario per effettuare l'intervento di recupero dei fabbricati.
Conformità agli strumenti urbanistici vigenti	Si
Presenza di eventuali vincoli (<i>paesaggistici ai sensi L. 42/2004, storico-architettonici ai sensi L.449/1997 e ssmm, ecc...</i>)	Si parzialmente Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, adeguato alle specifiche tecniche approvate con Decreto 21/11/2003 n.7227 pubblicato su B.U.R.T N.52 del 24/12/2003
Fascia di costo (<i>euro/mq o costo totale dell'operazione, acquisizione + lavori</i>) Dato riservato	da 300.000,00 euro (acquisto + recupero) a 350.000,00 euro (acquisto + recupero)
Stato occupazionale (<i>libero/occupato e se occupato – indicare dettagli contratto in essere – decorrenza, scadenza, durata, canone</i>)	Attualmente è in essere un contratto di affitto con la società ALICA AGRICOLA s.r.l. (di cui anche la proprietaria possiede una quota). Esiste comunque un accordo, tra le parti, secondo il quale, in caso di offerte d'acquisto, ALICA AGRICOLA si impegna a liberare gli immobili locati.

ALLEGATO B

IMMOBILI	
Numero di immobili (N° 3)	
Immobile n° 1 (<i>schema da replicare a seguire in caso di più lotti da descrivere</i>)	blocco residenziale;
Superficie coperta (mq)	Circa 450 mq
Superficie utile lorda (mq)	Circa 800 mq
Accessori (<i>tipo garage, parcheggi, posti auto, cantine, giardino-parco, piscina (mq per oggetto) e altro da specificare</i>)	Il blocco residenziale è dotato di diversi accessori (garage, parcheggi e posti auto, cantine, giardino), meglio descritti nel paragrafo "corpi di servizio".
Condizioni(stato dell'immobile o anno di restauro/rinnovo)	Da ristrutturare, parzialmente abitato fino al 2015
Destinazione d'uso approvata o possibile (<i>logistico-produttivo, direzionale, commerciale, turistico-ricettivo se altro specificare</i>)	Turistico-ricettiva Residenziale
Anno di costruzione dell'immobile	Alcune parti sono 800esche, altre di epoca precedente
Tipo di investimento (<i>vendita concessione e locazione con bando pubblico, vendita concessione o locazione con trattativa privata</i>)	Vendita o locazione con trattativa privata.
Tempistica stimata per la procedura	Tempi tecnici per l'ottenimento del titolo edilizio necessario per effettuare l'intervento di recupero dei fabbricati.
Conformità agli strumenti urbanistici vigenti	Si
Presenza di eventuali vincoli (<i>paesaggistici l.42/2004, storico-architettonici l.449/1997 e ss.mm. ecc...</i>)	Si Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, adeguato alle specifiche tecniche approvate con Decreto 21/11/2003 n.7227 pubblicato su B.U.R.T N.52 del 24/12/2003
Fascia di costo (<i>euro/mq o costo totale dell'operazione, acquisizione + lavori</i>) Dato riservato	da 2.250.000,00 euro (acquisto + recupero) a 2.400.000,00 euro (acquisto + recupero)
Stato occupazionale (<i>libero/occupato e se occupato - indicare dettagli contratto in essere - decorrenza, scadenza, durata, canone</i>)	Attualmente è in essere un contratto di affitto con la società ALICA AGRICOLA s.r.l. (di cui anche la proprietaria possiede una quota). Esiste comunque un accordo, tra le parti, secondo il quale, in caso di offerte d'acquisto, ALICA AGRICOLA si impegna a liberare gli immobili locati.

ALLEGATO B

Immobile n° 2	Corpi di servizio - rimesse
Superficie coperta (mq)	Circa 450 mq
Superficie utile lorda (mq)	Circa 450 mq
Accessori (tipo garage, parcheggi, posti auto, cantine, giardino-parco, piscina (mq per oggetto) e altro da specificare)	I corpi di servizio sono costituiti da: cantine, garage, rimesse e magazzini.
Condizioni (stato dell'immobile o anno di restauro/rinnovo)	Da ristrutturare, attualmente in uso.
Destinazione d'uso approvata o possibile (logistico-produttivo, direzionale, commerciale, turistico-ricettivo se altro specificare)	Turistico-ricettiva Residenziale
Anno di costruzione dell'immobile	Alcune parti sono 8/900esche, altre di epoca precedente
Tipo di investimento (vendita concessione e locazione con bando pubblico, vendita concessione o locazione con trattativa privata)	Vendita o locazione con trattativa privata.
Tempistica stimata per la procedura	Tempi tecnici per l'ottenimento del titolo edilizio necessario per effettuare l'intervento di recupero dei fabbricati.
Conformità agli strumenti urbanistici vigenti	Si
Presenza di eventuali vincoli (paesaggistici I.42/2004, storico-architettonici I.449/1997 e ss.mm. ecc...)	Si Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, adeguato alle specifiche tecniche approvate con Decreto 21/11/2003 n.7227 pubblicato su B.U.R.T N.52 del 24/12/2003
Fascia di costo (euro/mq o costo totale dell'operazione, acquisizione + lavori) Dato riservato	da 800.000,00 euro (acquisto + recupero) a 900.000,00 euro (acquisto + recupero)
Stato occupazionale (libero/occupato e se occupato - indicare dettagli contratto in essere - decorrenza, scadenza, durata, canone)	Attualmente è in essere un contratto di affitto con la società ALICA AGRICOLA s.r.l. (di cui anche la proprietaria possiede una quota). Esiste comunque un accordo, tra le parti, secondo il quale, in caso di offerte d'acquisto, ALICA AGRICOLA si impegna a liberare gli immobili locati.

ALLEGATO B

Immobile n° 3	Corpi di servizio – stalla cavalli
Superficie coperta (mq)	Circa 350 mq
Superficie utile lorda (mq)	Circa 350 mq
Accessori (tipo garage, parcheggi, posti auto, cantine, giardino-parco, piscina (mq per oggetto) e altro da specificare)	La stalla dei cavalli è dotata esternamente di alcuni spazi di servizio (piccolo magazzino, locale ristoro e 2/3 stalli per la cura dei cavalli)
Condizioni (stato dell'immobile o anno di restauro/rinnovo)	Da ristrutturare, in uso fino al 2016.
Destinazione d'uso approvata o possibile (logistico-produttivo, direzionale, commerciale, turistico-ricettivo se altro specificare)	Turistico-ricettiva Residenziale
Anno di costruzione dell'immobile	XX secolo.
Tipo di investimento (vendita concessione e locazione con bando pubblico, vendita concessione o locazione con trattativa privata)	Vendita o locazione con trattativa privata.
Tempistica stimata per la procedura	Tempi tecnici per l'ottenimento del titolo edilizio necessario per effettuare l'intervento di recupero dei fabbricati.
Conformità agli strumenti urbanistici vigenti	Si
Presenza di eventuali vincoli (paesaggistici I.42/2004, storico-architettonici I.449/1997 e ss.mm. ecc...)	Si Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, adeguato alle specifiche tecniche approvate con Decreto 21/11/2003 n.7227 pubblicato su B.U.R.T N.52 del 24/12/2003
Fascia di costo (euro/mq o costo totale dell'operazione, acquisizione + lavori) Dato riservato	da 650.000,00 euro (acquisto + recupero) a 800.000,00 euro (acquisto + recupero)
Stato occupazionale (libero/occupato e se occupato – indicare dettagli contratto in essere – decorrenza, scadenza, durata, canone)	Attualmente è in essere un contratto di affitto con la società ALICA AGRICOLA s.r.l. (di cui anche la proprietaria possiede una quota). Esiste comunque un accordo, tra le parti, secondo il quale, in caso di offerte d'acquisto, ALICA AGRICOLA si impegna a liberare gli immobili locati.

ALLEGATO B

Allegati

1. Foto 01 - Accesso principale alla Fattoria
2. Foto 02 - Il fronte principale del 1878
3. Foto 03 - La vecchia via del Limoncino
4. Foto 04 - Accesso al cortile
5. Foto 05 - Abitazione del fattore nel cortile
6. Foto 06 - Il cortile interno
7. Foto 07 - La stalla sulla vecchia via del Limoncino
8. Foto 08 - Testata nord stalla e accesso cantina voltata
9. Foto 09 - La cantina e la cisterna di raccolta acque piovane
10. Foto 10 - La Fattoria e le pendici del Monte la Poggia visti dal vigneto
11. Foto 11 - La fattoria dalla via vecchia del Limoncino
12. Foto 12 - Nuova viabilità di servizio per il frutteto
13. Foto 13 - Vista panoramica dal primo piano

14. CATASTO Rielaborazione Grafica - Planimetria generale
15. FOTOPIANO Planimetria generale aree percorsi e perimetrazione

16. FATTORIA OROLOGIO - Pianta stato di fatto "blocco residenziale", inquadramento generale;
17. FATTORIA OROLOGIO - Pianta stato di fatto "corpo di servizio - rimesse", inquadramento generale;
18. FATTORIA OROLOGIO - Pianta stato di fatto "corpo di servizio - stalla cavalli", inquadramento generale;
19. FATTORIA OROLOGIO - Pianta ipotesi progetto di riutilizzo "blocco residenziale";
20. FATTORIA OROLOGIO - Pianta ipotesi progetto di riutilizzo "corpo di servizio - rimesse";
21. FATTORIA OROLOGIO - Pianta ipotesi progetto di riutilizzo "corpo di servizio - stalla cavalli".

27 settembre 2017

Firma
