

oggetto

**Relazione di stima del più probabile valore di mercato di alcuni immobili facenti parte del complesso denominato "Casino dei Boschi".**

**Via Olma – Sala Baganza (PR).**

Accordo di Collaborazione n. 77485 del 12/07/2022



commitente

Ente di gestione per i parchi e la biodiversità Emilia occidentale  
Piazza G. Ferrari, 5 – 43013 Langhirano (PR)  
CF/PE: 02635070341 - PEC: protocollo@pec.parchiemiliaoccidentale.it

## PREMESSA

La presente perizia di stima si svolge nell'ambito delle attività di valutazione immobiliare regolate dall'accordo di collaborazione stipulato tra l'Ente di gestione per i parchi e la biodiversità Emilia occidentale e l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Parma, recepito al protocollo informatico dello scrivente Ufficio al n. 77485 in data 12/07/2022.

La richiesta di collaborazione, pervenuta con istanza prot. n. 3282 del 27/05/2022 ed acquisita in pari data al Registro Ufficiale prot. n. 56818, si configura quale servizio di valutazione relativa a diversi immobili intestati al Committente, facenti parte del complesso denominato "Casino dei Boschi". Esso, ubicato nel Comune di Sala Baganza ed avente accesso da via Olma, è inserito nel Parco Regionale dei Boschi di Carrega, istituito con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 136 del 2 marzo 1982.

Del compendio fanno parte anche immobili di proprietà di altri soggetti; gli stessi, dei quali verranno nel prosieguo individuati i confini, non sono oggetto del presente elaborato estimativo.

Gli immobili in esame sono in parte utilizzati quali sede operativa del Committente ed in parte da anni in disuso ed in precarie condizioni manutentive. Il compendio nel suo insieme è oggetto del Piano di Recupero approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale di Sala Baganza n. 41 del 31/07/1992.

La stima è finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato dei suddetti beni, riferito alla data di stesura della presente relazione, per l'eventuale futura alienazione degli stessi.

Con l'accordo di collaborazione, sono state definite, fra l'altro, la natura della consulenza, le modalità di esecuzione delle prestazioni, oneri e tempistiche; in allegato sono stati forniti i seguenti documenti:

- elenco degli immobili da sottoporre a valutazione;
- tavole 13/B, 15, 16 e 17 ed elaborato n. 24 del P.R. relativi allo stato di progetto degli immobili;
- quantificazione di massima degli oneri di urbanizzazione relativi al recupero degli immobili (contenuti nella nota prot. 56818 del 27/05/2022).

In data 31 agosto 2021, nella fase preliminare e propedeutica alla sottoscrizione dell'accordo, è stato effettuato un sopralluogo in sito, congiuntamente a rappresentanti del Committente, durante il quale sono state analizzate le principali caratteristiche del compendio in valutazione, la specifica localizzazione ed il contesto territoriale in cui lo stesso è inserito. A causa delle precarie condizioni conservative di una parte degli immobili non è stato possibile accedere all'interno di tutti gli edifici; al termine dell'attività

è stato redatto e sottoscritto il relativo verbale, successivamente protocollato al n. 1830/2021 del registro interno.

La valutazione viene svolta con i seguenti limiti di validità:

- l'attività commissionata non comprende la verifica della conformità edilizio urbanistica delle unità immobiliari, né quella degli immobili;
- la stima non riguarda la verifica ed il controllo degli impianti presenti sia nelle unità che negli stabili;
- il compendio è considerato libero da persone, vincoli di affitto, concessione, locazione ed immediatamente disponibile al possesso pieno ed incondizionato del proprietario;
- il compendio è valutato nel presupposto che sia esente da qualsiasi peso e/o ipoteca, da vincoli giuridici e pregiudizievoli ad eccezione di quelli espressamente citati nel presente elaborato estimativo.

Quanto sopra premesso, il presente elaborato viene di seguito realizzato con le caratteristiche previste dalle procedure interne dell'Agenzia (vedi M.O.S.I., Manuale Operativo delle Stime Immobiliari).

Tali premesse costituiscono limiti di validità e di utilizzo della presente.

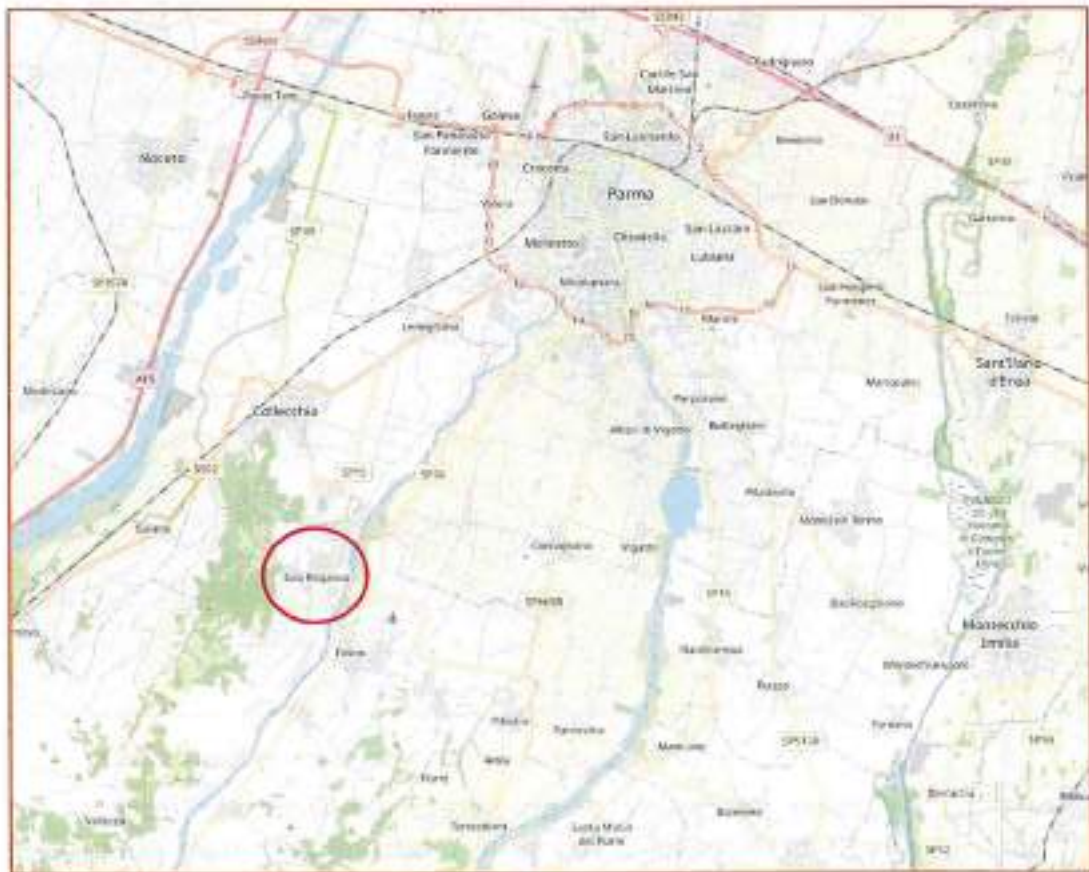


## PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

### 1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Il compendio, del quale fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente, denominato "Casino dei Boschi", è un complesso di corte rurale, ubicato in Comune di Sala Baganza (PR), con accesso da via Olma, inserito nell'ambito di un più ampio parco regionale.

Tale Comune è localizzato nella fascia di territorio, chiamata "Pedemontana", a sud del capoluogo provinciale, da cui dista circa 15 km, ai piedi delle prime colline dell'appennino tosco emiliano.



Localizzazione del Comune di Sala Baganza (fonte OpenStreetMap)

Il Parco Regionale dei Boschi di Carrega, che ospita il "Casino dei Boschi", è un'area naturale protetta, istituita con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 136 del 2 marzo 1982.

Esso si estende per circa 1.270 ettari (2.600 ha, considerando anche l'area contigua - preparco), perlopiù ricoperti da boschi, sui terrazzi fluviali tra il Taro e il torrente Baganza, nei territori dei comuni di Collecchio, Fornovo di Taro e Sala Baganza.

*L'area protetta è di particolare pregio naturalistico e storico-culturale. Il patrimonio boschivo è composto da querceti misti, castagneti e da una faggeta di antico impianto.*

*Il paesaggio è interrotto da piccoli rii, laghetti e numerose radure, oltre che da giardini monumentali realizzati intorno alle ville storiche. (fonte sito web del Committente)*



*Mapa del parco (fonte sito web del Committente)*

Il Casino dei Boschi fu progettato dall'architetto francese Petitot, su un preesistente chalet di caccia, e fu fatto erigere dalla duchessa Maria Amalia di Borbone tra il 1775 e il 1789.

Nel 1819 fu acquistato da Maria Luisa d'Austria, Duchessa di Parma e qui meglio nota come Maria Luigia, che incaricò l'architetto Nicola Bettoli di farne la sua residenza estiva, ristrutturando l'edificio secondo lo stile neoclassico. Egli aggiunse un lunghissimo colonnato con al centro il Casinetto, un edificio con orologio e torre campanaria, che ospitava il teatrino di corte.

Nel 1881 il Casino dei Boschi e il parco circostante vennero acquistati dai Principi Carrega di Lucedio.

Una porzione di tale compendio, composta da fabbricati e terreni meglio individuati nel prosieguo, che costituisce l'oggetto della presente stima, è stata acquistata dal Consorzio per la zona dei boschi di Carrega, con atti del



14/05/1994, repertorio n. 49.566 del notaio Alessandro Borri e del 07/12/2005, repertorio n. 84.827 del notaio Angelo Busani; nel marzo del 2016, a seguito del cambio di denominazione dell'ente proprietario, gli immobili di cui trattasi sono pervenuti al Committente.



Vista a volo d'uccello del Casino dei Boschi (fonte [www.manifatturaurbana.org](http://www.manifatturaurbana.org))

Il "Casino dei Boschi" è ubicato a circa 2 km dal centro di Sala Baganza ed a circa 1 km dal limite del tessuto urbano; tale zona, seppur in ambito rurale, è caratterizzata da buona appetibilità mercantile per la prossimità delle funzioni residenziali, commerciali, produttive, terziarie e dei servizi pubblici, normalmente rappresentate entro un raggio di 2,5 km di distanza.

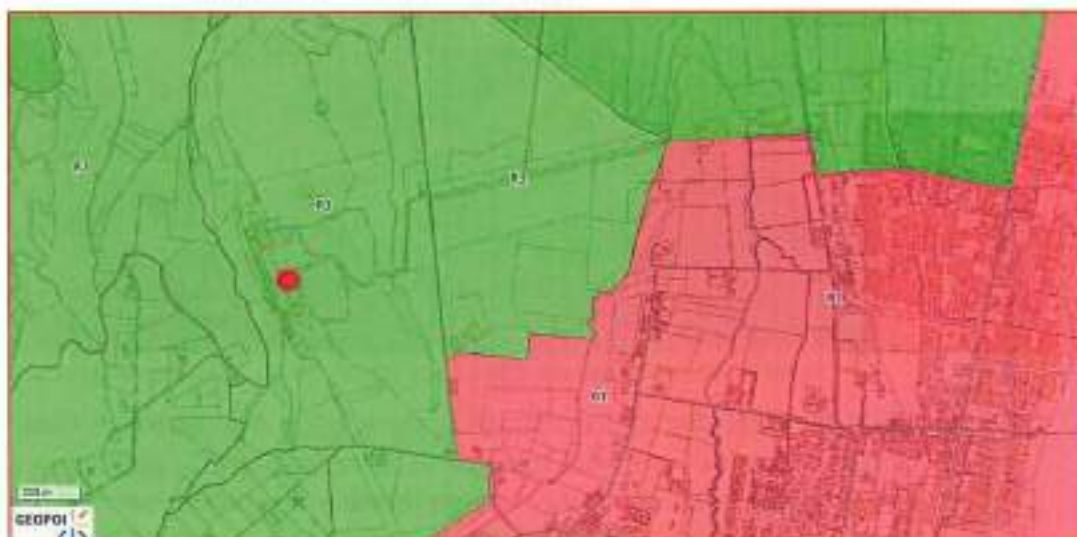


Inquadramento territoriale con indicazione di massima del compendio (fonte interna)

L'area risulta ben collegata dalla viabilità urbana, ma scarsamente servita dal trasporto pubblico; la fermata più vicina, denominata Sala Baganza - via Marconi, è localizzata sulla S.P. 15 di Calestano, a circa 2,5 km dal compendio.

La zona è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito prevalentemente da residenze rurali, ville mono o bifamiliari e, al limite del tessuto urbano più prossimo, da condomini di piccole e medie dimensioni anche di recente costruzione.

Il compendio rientra all'attualità, epoca di riferimento della presente perizia, all'interno della zona OMI extraurbana, denominata "R3" - Zona agricola.



Zona OMI R3 (fonte interna)



## 1.1 Descrizione del compendio

Gli immobili in valutazione fanno parte del complesso rurale denominato "Casino dei Boschi", precedentemente descritto, ed includono, oltre a diverse porzioni di fabbricati, aree adibite a parco monumentale antistanti gli edifici e terreni agricoli, ad ovest del compendio.



*Ripresa aerea del Casino dei Boschi (fonte Wikipedia)*

Nell'immagine che segue è visibile l'edificato nel suo insieme, una parte del parco antistante lo stesso e dei terreni retrostanti; sono indicate, inoltre, le porzioni in cui esso è architettonicamente suddiviso, con la rispettiva denominazione assunta nel corso degli anni.



*Elaborazione d'ufficio su Ortofoto Aea 2020 (fonte Geoportale Emilia Romagna)*



Nell'immagine riportata a pagina precedente si distinguono:

1. Villa del Casino;
2. Prolunga sud;
3. Casinetto;
4. Prolunga nord;
5. Corte rustica;
6. Casa di Pietra.

Nella zona a nord della "Prolunga" sono presenti, ma non rilevabili, i siti della "Ghiacciaia grande" e della "Ghiacciaia piccola"; queste, costituite da due ampi vani sviluppati per la maggior parte sotto terra, di complessivi 300 m<sup>2</sup> circa, sono ormai quasi totalmente inglobate in una fitta vegetazione.

È opportuno evidenziare che all'interno della cosiddetta "Corte rustica" (id. 5) è presente una piccola porzione, costituita da un appartamento - catastalmente censito al foglio 3, particella 12, subalterno 13, di proprietà del Committente e, pertanto, oggetto di stima. La restante, quasi totalitaria, parte dell'edificio è di proprietà del soggetto privato; per tale motivo essa è stata contornata in blu nell'immagine riportata a pagina precedente.

Relativamente agli appezzamenti di terreno, il Committente ha individuato planimetricamente i fondi che eventualmente potrebbero essere oggetto di alienazione, includendo interi mappali catastali ovvero porzioni di particelle più estese, stimandone la consistenza complessiva; è evidente che, nell'ipotesi di concretizzazione del progetto di cessione, le particelle dovranno essere preventivamente frazionate.

Le porzioni di fabbricati e gli appezzamenti di terreno sopra identificati verranno di seguito qualitativamente descritti, sulla base degli elaborati trasmessi dal Committente, della documentazione agli atti dell'Ufficio e delle risultanze dell'attività esterna, evidenziandone le caratteristiche tipologiche e architettoniche e, anche attraverso la documentazione fotografica, dettagliandone lo stato manutentivo riscontrato all'atto del sopralluogo o desunto da precedente documentazione d'archivio.

È opportuno sottolineare, sin d'ora, che il "Casinetto" e la porzione di "Prolunga sud", utilizzati dal Committente quale sede operativa, risultano caratterizzate da uno stato conservativo normale, essendo state sottoposte nel corso dei decenni scorsi ad interventi di ristrutturazione. La parte restante del fabbricati in stima è in stato di abbandono da diversi anni, in precarie condizioni statiche, con diffusi crolli; alcune unità, quali ad esempio le "Ghiacciaie", sono state inglobate nella vegetazione.

Nei paragrafi successivi, verranno puntualmente individuate tutte le unità immobiliari mediante le relative planimetrie.



## Il "Casinetto"

(Foglio 3, particella 14, subalterno 13)

Come evidenziato nelle notizie di carattere generale, il *Casinetto* è un edificio, posto al centro del colonnato, con orologio e torre campanaria; esso, costruito su progetto dell'architetto Bettoli negli anni 20 del XIX secolo, ospitava il teatrino di corte.



*Vista aerea con individuazione del "Casinetto"*

Il fabbricato, disposto su tre piani fuori terra, oltre ad un seminterrato, collegati da scale interne, principale e secondaria, presenta struttura in muratura, solai a volta, oggetto di lavori di consolidamento nei primi anni del XXI secolo, ed altri, anch'essi sottoposti ad interventi edilizi, in struttura mista in legno e acciaio.



*Solai durante i lavori (foto concesse dal Committente)*

I serramenti esterni sono in legno, al pari delle persiane di protezione; la copertura lignea possiede un manto in coppi.



*Casinetto - Prospetto est (foto del sopralluogo)*

Dal punto di vista distributivo, al piano seminterrato sono posti dei locali cantina accessibili dalla scala interna secondaria; il soffitto ha un'altezza minima pari a 1,8 m e massima di 2,5 m.

Al piano terreno, con accesso principale da est, attraversando il parco monumentale ed il colonnato, e secondario da ovest, è posta la scala, il cui avvitamento, a pianta quadrata, permette di raggiungere i livelli superiori. Sul piano sono presenti l'ingresso, quattro sale espositive, corridoi e servizi igienici. I pavimenti sono in terracotta nei corridoi, nell'ingresso e nelle sale a nord di esso; nelle due sale retrostanti il corpo scala, i pavimenti sono in listoni di legno. Le pareti sono intonacate e tinte.



L'altezza interna è pari a circa 4 m. Attraverso la scala si giunge al primo piano dove sono presenti tre vani ad uso ufficio, una sala riunioni e un ripostiglio.

Qui la terracotta lascia il posto ad un pavimento in legno massello posato a spina francese. L'altezza dei locali è pari a 3,6 m in alcuni vani e 4,2 m in altri.



Particolari della scala e del pavimento al primo piano

Al piano secondo, la porzione adiacente allo sbarco della scala è destinata in parte a locali adibiti a centrale termica ed in parte a soffitta ed è attualmente sfruttata come archivio; la parte restante del sottotetto è accessibile per la manutenzione della copertura. In ragione della altezza interna, variabile tra un minimo di 0,58 m ed un massimo di 2,40 m, soltanto la porzione sud può essere marginalmente utilizzata.

La pavimentazione dell'archivio è in terracotta; nella rimanente parte del sottotetto la soletta è a vista. I paramenti murari presentano, a meno di alcuni punti, un intonaco di fondo.



Archivio e sottotetto (fonte sopralluogo)



La "Prolunga", suddivisa nelle porzioni nord e sud, fu edificata contestualmente al Casinetto, ed è contraddistinta dal lunghissimo colonnato che si dirama dall'edificio centrale.

### Porzione della "Prolunga sud"

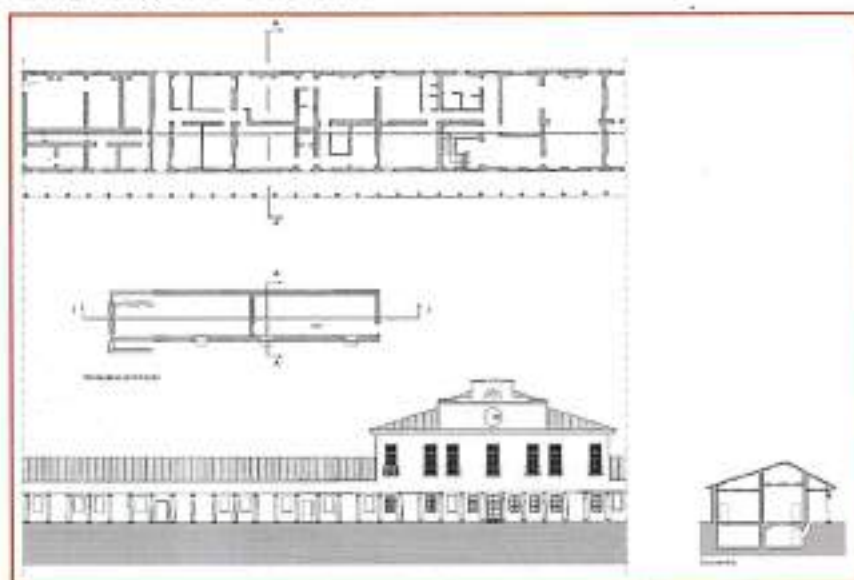
(Foglio 3, part. 14, sub. 15)



Vista aerea con individuazione della "Prolunga sud"

Il fabbricato si eleva di un solo piano fuori terra e un seminterrato (in alcune parti dell'edificio non esistente). La struttura è in muratura; i solai tra il piano terra e il seminterrato sono in muratura a volta, gli altri posseggono struttura in legno. I serramenti esterni sono in legno con persiane esterne anch'esse in legno; la copertura lignea possiede un manto in coppi.

Non è stato possibile individuare un punto di accesso al sottotetto che, pertanto, appare non praticabile; tuttavia, secondo quanto riportato in alcuni elaborati progettuali degli anni 90 e 2000, esso è caratterizzato da altezze comprese nel range  $40 \pm 200$  cm.



Stralcio della tavola 2.3 dello studio di fattibilità del 2007 (fonte: Committente)

Al piano seminterrato sono posti dei locali cantina accessibili dalle adiacenti cantine di pertinenza catastale del Casinetto; il soffitto ha un'altezza minima pari a 1,8 m e massima di 2,5 m.

L'accesso al piano terreno avviene sia da est che da ovest ed anche internamente, in continuità dal piano terra del Casinetto.

Sul piano sono presenti due sale espositive divise da un corridoio, quattro locali deposito, due di servizio, un ripostiglio ed un disimpegno.

I pavimenti sono in listoni di legno nelle due sale espositive ed in terracotta negli altri locali; le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'altezza interna è pari a circa 3,5 m.

Questi locali sono stati oggetto di ristrutturazione contestualmente alle opere realizzate sul Casinetto.



### La "Prolunga nord"

(Foglio 3, part. 14, subb. 1, 2, 8, 9, 10, 11 e 14 e part. 33, subb. 6, 7 e 9)



Vista aerea con individuazione della "Prolunga nord"

Il fabbricato presenta una diversificata distribuzione su più livelli: una porzione si eleva su un solo piano fuori terra, privo di seminterrato, in altre parti quest'ultimo è presente, in altre ancora vi sono anche dei locali al piano primo.

Al fine di una maggiore chiarezza, l'immagine a pagina seguente, stralcio della tavola 2.3 dello studio di fattibilità del 2007 per il recupero del complesso, riporta un tratto della sezione longitudinale della prolunga - vista da est verso ovest - per un puntuale sviluppo dei piani.





Stralcio della tavola 2.3 dello studio di fattibilità del 2007 (fonte: Committente)

La struttura portante è in muratura; i solai in legno.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere internamente ai locali della *Prolunga nord* in quanto i fabbricati versano in precarie condizioni statiche.

Come testimoniano le fotografie sotto riportate, eseguite durante il sopralluogo, i solai tra il piano terra ed il sottotetto sono crollati. Ciò consente di osservare anche la struttura della copertura, costituita da un graticcio ligneo su cui poggia il manto in coppi, senza nessuna soletta, impermeabilizzazione e coibentazione.



Dettaglio dei solai (fonte: sopralluogo)

### Porzione della "Corte rustica"

(Foglio 3, part. 12, sub. 13)



Vista aerea con individuazione della "Corte rustica"

Il fabbricato si eleva di due piani fuori terra ed un seminterrato e presenta muratura portante, solai a struttura lignea e copertura in legno con manto in coppi.

L'unità immobiliare della quale, unitamente alle altre porzioni del compendio, viene richiesta la stima, è rappresentata da un appartamento localizzato al piano primo dell'edificio.

Anche per questo stabile non è stato possibile accedere all'interno durante il sopralluogo, a causa delle precarie condizioni statiche.

Ciononostante dalla planimetria catastale agli atti è presente una cucina, tre vani, un corridoio, un wc ed un ripostiglio.





### La "Casa di pietra"

(C.T. Foglio 3, part. 7, sub. 2 - C.F. Foglio 3, part 11, sub. 2 graffato part. 29 sub. 3)

La *Casa di pietra* venne edificata in epoca successiva alla morte di Maria Luigia (1847), per ospitare le truppe borboniche sempre più frequentemente presenti al *Casino dei Boschi*.



Ripresa aerea con indicazione della Casa di pietra (fonte [www.manifatturaurbana.org](http://www.manifatturaurbana.org))

Il nucleo centrale dell'edificio si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è circondato sui lati ovest, nord ed est da un largo porticato. Sul lato sud del nucleo centrale, in direzione del *Casino dei Boschi*, è accostato ad un corpo edilizio di due piani fuori terra, di pianta rettangolare, con porta d'ingresso al centro della facciata e un piccolo interrato.



Casa di Pietra 1998 (archivio Committente) Casa di pietra (sopralluogo agosto 2021)

Le condizioni statiche del fabbricato hanno consentito solamente un sopralluogo esterno. Osservando ciò che resta dell'edificio è comunque possibile osservare che la struttura portante è in muratura, i solai e la copertura sono in legno.

## Il "Giardino storico"

(C.T. Foglio 3, part. 43, 45, 53 e parte del 52) – Indicatore rosso



*Ripresa aerea con indicazione del parco (fonte [www.manifatturaurbana.org](http://www.manifatturaurbana.org))*

Tra il 1820 e il 1830, il giardiniere di corte Barvitus creò un elegante giardino all'inglese; all'interno di questo "Parco Monumentale", che si estende ad est del Casinetto, furono inserite alcune specie esotiche e creati viali sinuosi.



### **Altri appezzamenti di terreno**

(C.T. Foglio 3, part. 7, 11, 16 parte, 28, 44, 47, 50, 51, 54, 59, 60)

Completano la consistenza in stima altri lotti di terreno, prevalentemente ubicati in adiacenza ai fabbricati e costituiti da aree di stretta pertinenza degli stessi.

È opportuno evidenziare che la particella 7 rappresenta l'area su cui insiste il fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 11, subalterno 2 graffato alla particella 29, subalterno 3. Sulla medesima giace ciò che resta del porticato della Casa di pietra; esso, all'epoca ritenuto rurale, non fu mai denunciato al Catasto Fabbricati, probabilmente per via delle precarie condizioni statiche che lo fecero ritenere collabente.

Infine, per una parte della particella 7 e per il mappale 28 del foglio 3, posto a nord della Casa di pietra, il Committente, stante i modesti dislivelli, individua una ipotetica destinazione a parcheggio, nell'ipotizzato scenario di riqualificazione, che verrà successivamente dettagliato.

Si evidenzia che una più chiara localizzazione delle varie unità immobiliari all'interno del compendio e una suddivisione interna delle stesse è riportata al § 1.3, contenente i rispettivi elaborati grafici.

## 1.2 Dati catastali

Le porzioni immobiliari oggetto di stima sono individuate, all'attualità, al Catasto Fabbricati del Comune di Sala Baganza, come di seguito riportato:

Beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sala Baganza							
Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
3	14	15	B/4	U	1115 mc	1.554,79	VIA OLMA n. 6; piano:51-T
3	14	13	B/4	U	1992 mc	2.777,70	VIA OLMA n. 6; piano:2-51-T-1
3	14	14	A/3	1	11,5 vani	653,32	VIA OLMA n. 6; piano:T
3	14	2	A/3	1	5 vani	284,05	VIA OLMA n. 10; piano:T
3	14	1	A/4	2	11 vani	994,18	VIA OLMA n. 12; piano:51-T
3	14	8	A/4	1	5,5 vani	227,24	VIA OLMA n. 20; piano:51-PT-1
	33	5					
3	14	9	A/4	1	3 vani	123,95	VIA OLMA n. 18; n. 20; piano:PT-51
	33	2					
3	14	11	A/4	1	2,5 vani	103,29	VIA OLMA n. 16; piano:PT-51
	33	3					
3	14	10	A/4	1	3 vani	123,95	VIA OLMA n. 16; piano:PT-51
	33	4					
3	33	6	A/4	2	1 vani	48,55	VIA OLMA n. 20; piano:1
3	12	6	A/4	1	4 vani	165,27	VIA OLMA n. 20; piano:1-51
	33	7					
3	33	8	A/4	1	1 vani	41,32	VIA OLMA n. 20; piano:1
3	12	13	A/4	1	4,5 vani	185,92	VIA OLMA n. 22; piano:1-51-T
3	11	2	A/3	1	12 vani	681,72	VIA OLMA n. 1; piano:51-PT-1
	29	3					
3	43	-	F/1	-	780,00	-	Via Olma snc
3	44	-	F/1	-	1.050,00	-	Via Olma snc
3	45	-	F/1	-	20,00	-	Via Olma snc
3	47	-	F/1	-	1.060,00	-	Via Olma snc
3	63	-	D/1	-	-	103,29	Via Olma snc
3	60	-	F/1	-	155,00	-	Via Olma snc
3	64	-	F/1	-	143,00	-	Via Olma snc
3	66	-	F/1	-	360,00	-	Via Olma snc

Sono inoltre oggetto di stima i beni censiti al Catasto Terreni come segue:

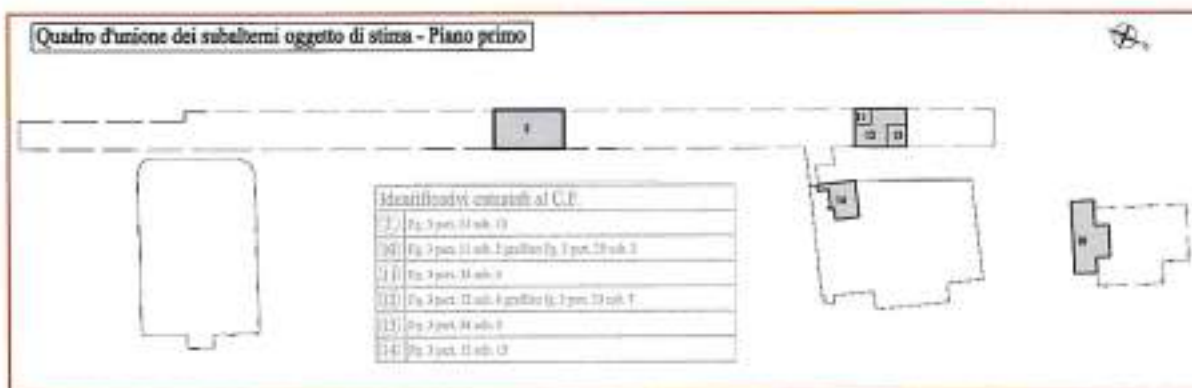
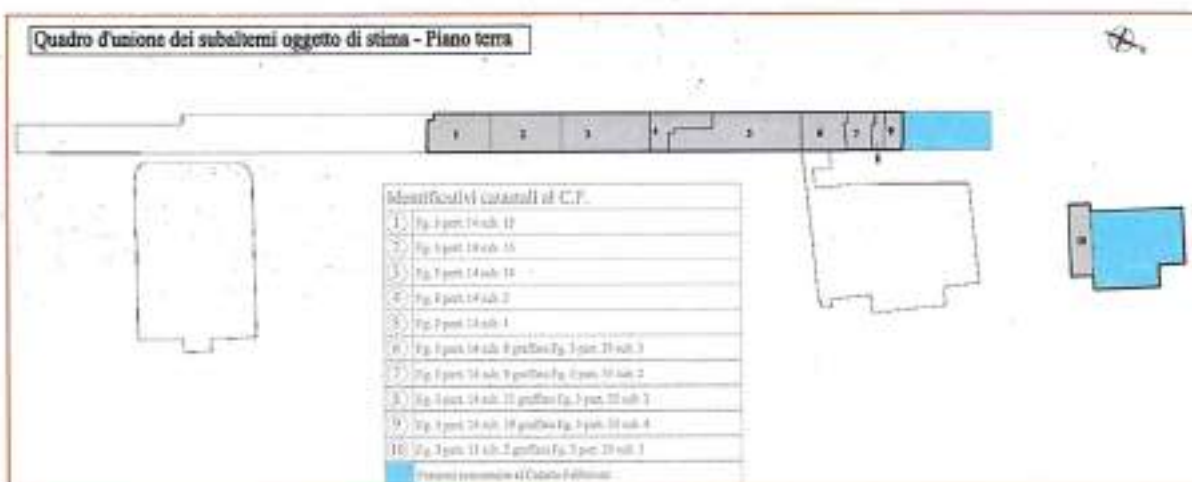
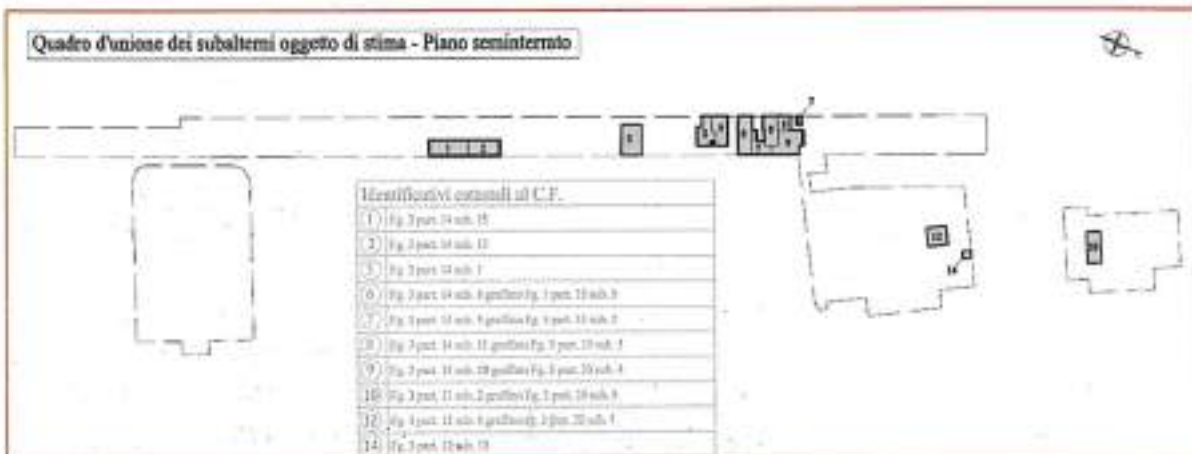
Beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Sala Baganza				
Foglio	Mappale	Sub	Categoria/Qualità	Classe
3	6	-	Castagneto frutto	1
3	7	2	Porzione rurale di fabbricato promiscuo	-
3	11	-	Area di enti urbani e promiscui	-
3	16 (parte)	-	Bosco alto	U
3	18	-	Bosco misto	1
3	25	-	Seminativo	2
3	28	-	Seminativo arborato	2
3	29	-	Seminativo	2
3	32	-	Bosco misto	1
3	44	-	Area di enti urbani e promiscui	-
3	47	-	Area di enti urbani e promiscui	-
3	50	-	Seminativo arborato	2
3	51	-	Seminativo arborato	2
3	52 (parte)	-	Parco pubblico	-
3	53	-	Parco pubblico	-
3	54	-	Area di enti urbani e promiscui	-
3	59	-	Seminativo arborato	2
3	60	-	Area di enti urbani e promiscui	-
3	63	-	Area di enti urbani e promiscui	-
3	64	-	Area di enti urbani e promiscui	-
3	66	-	Area di enti urbani e promiscui	-



Gli immobili di cui sopra, all'attualità, sono intestati all'ENTE DI GESTIONE PER I PARCHI E LA BIODIVERSITA' - EMILIA OCCIDENTALE (CF 02635070341), con sede in Langhirano (PR), per il diritto di proprietà e la quota di 1/1.

### 1.3 Planimetrie e superfici

Ai fini di una migliore conoscenza dell'oggetto della stima e per una maggiore completezza della presente perizia, si riportano, di seguito, i quadri d'unione, redatti per ciascun livello di piano, utili a localizzare all'interno del compendio le singole unità immobiliari e le planimetrie catastali, non in scala, delle stesse.





Quadro d'insieme dei subalterni oggetto di stima - Piano secondo

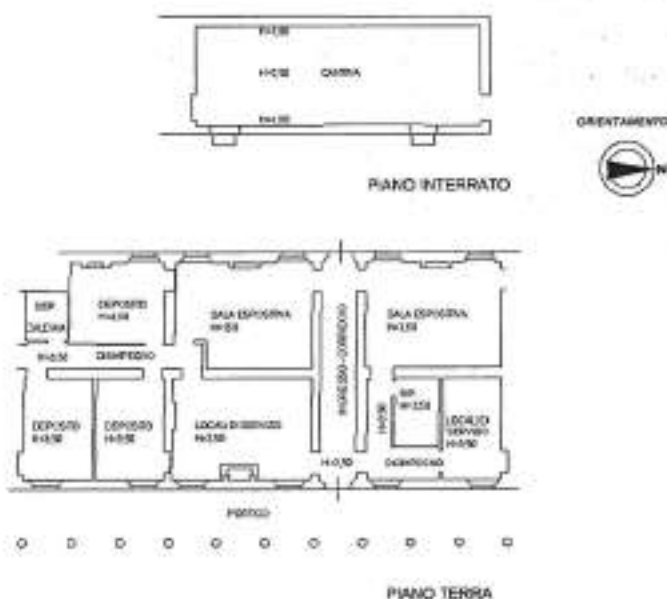


Si precisa che la linea tratteggiata assume il significato di proiezione della sagoma del compendio, laddove il livello rappresentato non presenti unità immobiliari sul piano stesso; diversamente la sagoma è rappresentata con la linea continua.

Le porzioni di immobili evidenziate in celeste non sono censite al catasto fabbricati e, neppure attraverso gli atti forniti dal Committente, è possibile confermarne formalmente la proprietà. Tuttavia, essendo state le relative consistenze inserite nella documentazione trasmessa, si procederà ugualmente alla stima delle stesse, rimanendo a carico del Committente ogni altra formalità per la successiva alienazione.

Di seguito le planimetrie, fuori scala, delle singole unità immobiliari.

- Foglio 3, part. 14, sub. 15

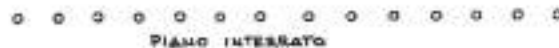


Planimetria u.i. foglio 3, part. 14, sub. 15 (fonte Interna)

- Foglio 3, part. 14, sub. 13



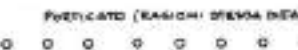
ORIENTAMENTO



PIANO INTERRATO



ORIENTAMENTO



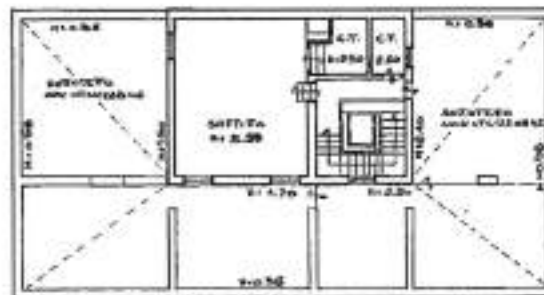
PIANO TERRENO



ORIENTAMENTO



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO

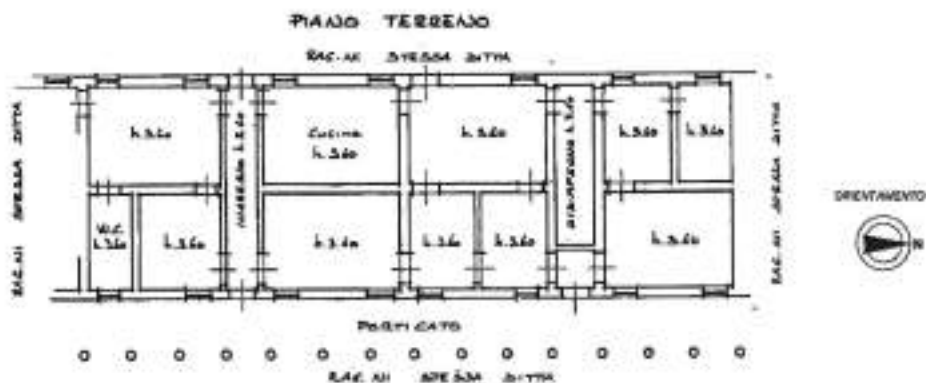


PIANO SECONDO (SOTTOTERRAEO)

Planimetria u.i. foglio 3, part. 14, sub. 13 (fonte interna)

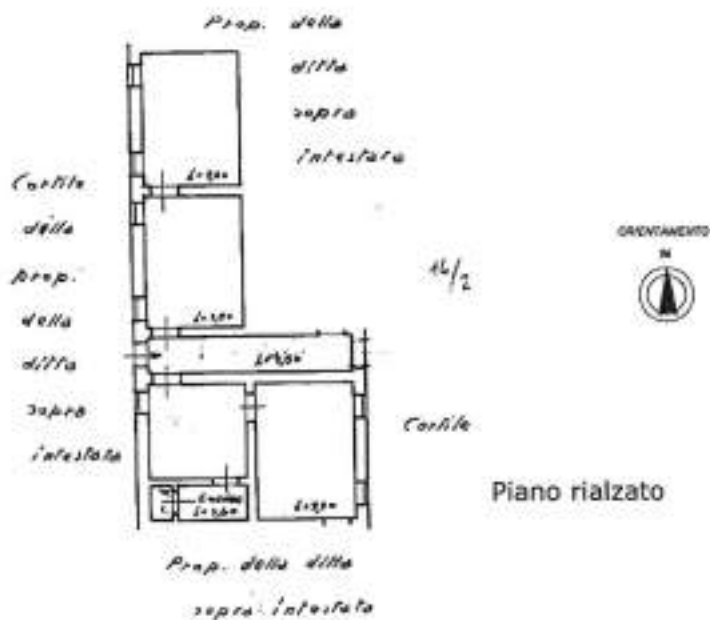


- Foglio 3, part. 14, sub. 14



Planimetria u.i. foglio 3, part. 14, sub. 14 (fonte interna)

- Foglio 3, part. 14, sub. 2

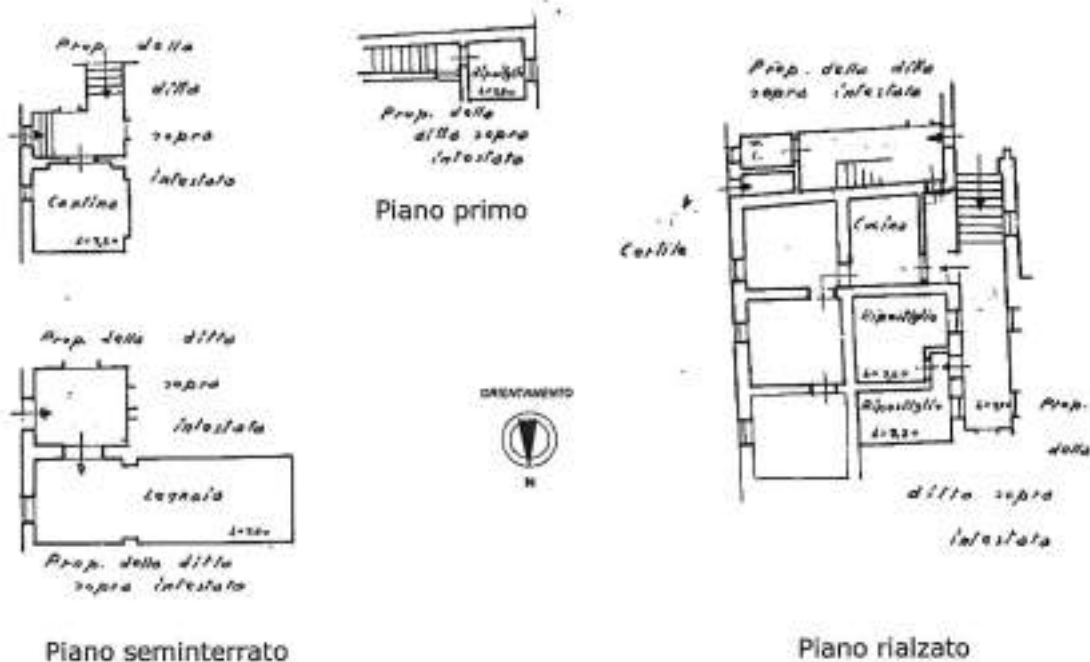


Planimetria u.i. foglio 3, part. 14, sub. 2 (fonte interna)



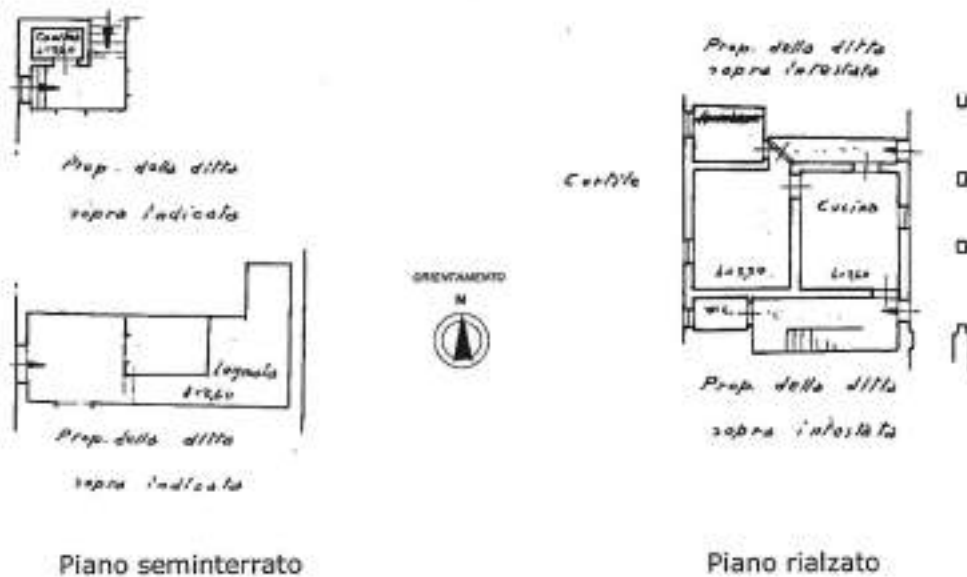


- Foglio 3, part. 14, sub. 8 graffato part. 33, sub. 5



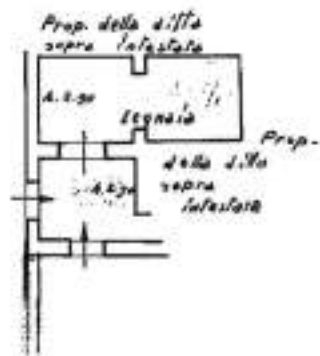
Planimetria u.i. foglio 3, part. 14, sub. 8 graffato part. 33, sub. 5 (fonte interna)

- Foglio 3, part. 14, sub. 9 graffato part. 33, sub. 2

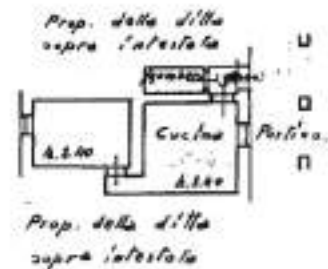


Planimetria u.i. foglio 3, part. 14, sub. 9 graffato part. 33, sub. 2 (fonte interna)

- Foglio 3, part. 14, sub. 11 graffato part. 33, sub. 3



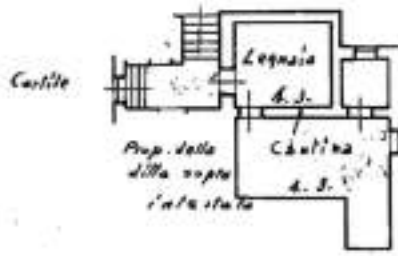
Piano seminterrato



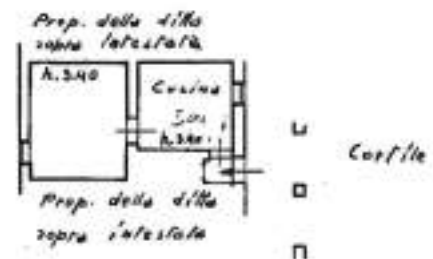
Piano rialzato

Planimetria u.i. foglio 3, part. 14, sub. 11 graffato part. 33, sub. 3 (fonte interna)

- Foglio 3, part. 14, sub. 10 graffato part. 33, sub. 4



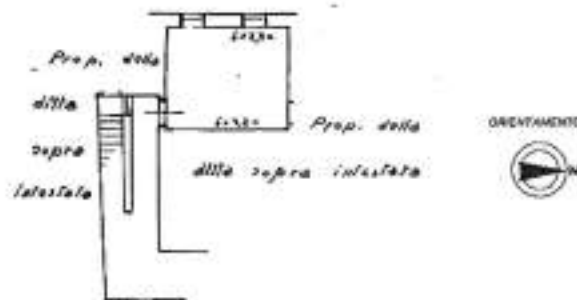
Piano seminterrato



Piano rialzato

Planimetria u.i. foglio 3, part. 14, sub. 10 graffato part. 33, sub. 4 (fonte interna)

- Foglio 3, part. 33, sub. 6

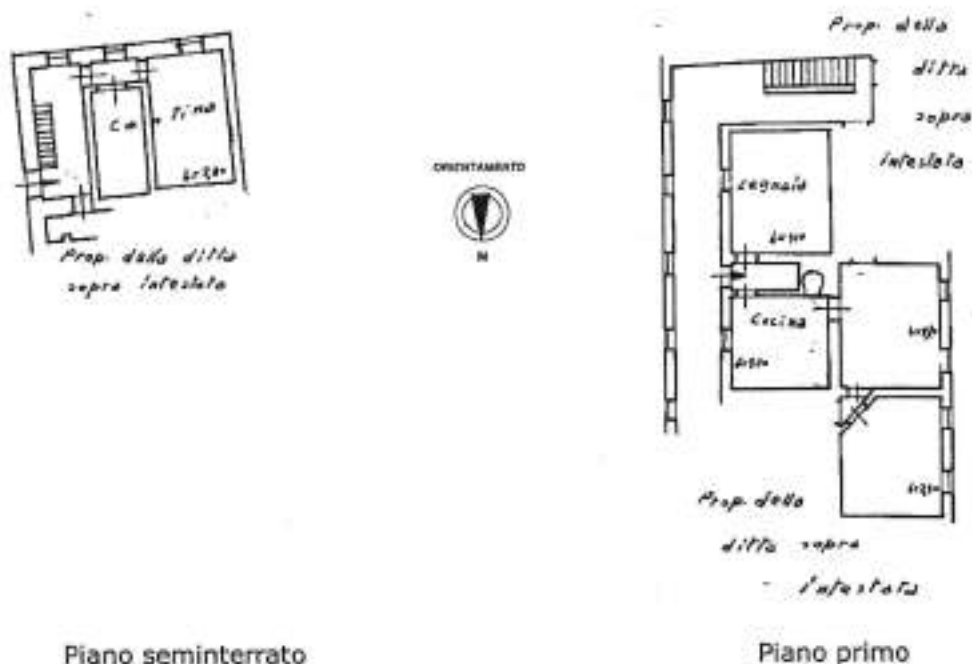


Piano rialzato

Planimetria u.i. foglio 3, part. 33, sub. 6 (fonte interna)

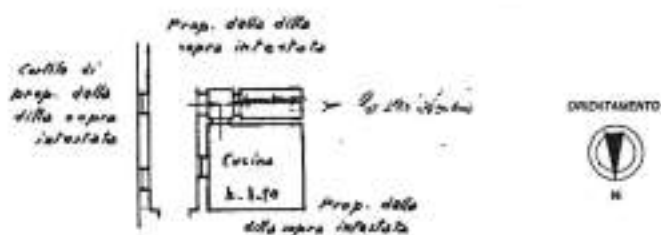


- Foglio 3, part. 12, sub. 6 graffato part. 33, sub. 7



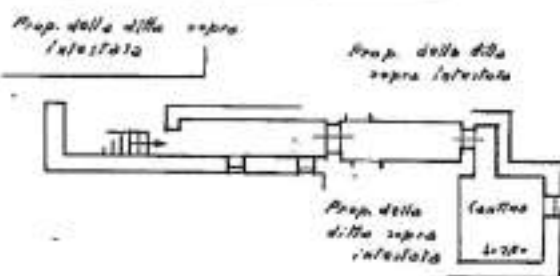
Planimetria u.i. foglio 3, part. 12, sub. 6 graffato part. 33, sub. 7 (fonte interna)

- Foglio 3, part. 33, sub. 8



Planimetria u.i. foglio 3, part. 33, sub. 8 (fonte interna)

- Foglio 3, part. 12, sub. 13



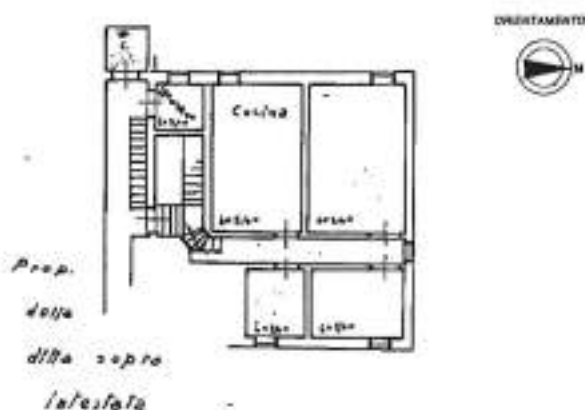
Piano seminterrato

Locale da uso camera



Cantina

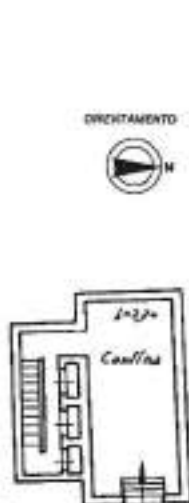
Piano rialzato



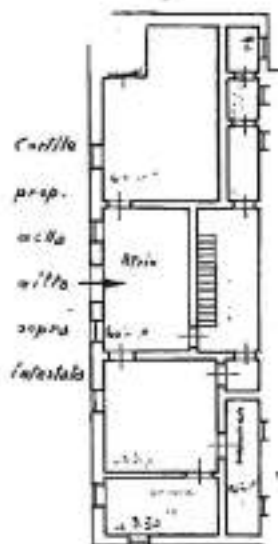
Piano primo

Planimetria u.i. foglio 3, part. 12, sub. 13 (fonte interna)

- Foglio 3, part. 11, sub. 2 graffato part. 29, sub. 3



Piano seminterrato



Piano rialzato



Piano primo

Planimetria u.i. foglio 3, part. 11, sub. 2 graffato part. 29, sub. 3 (fonte interna)



- Foglio 3, particella 63



Piano terreno

*Planimetria u.i. foglio 3, part. 63 (fonte interna)*

Stante la finalità della stima, ovvero l'alienazione di tutta la porzione del compendio di proprietà del Committente, le consistenze delle porzioni immobiliari da valutare sono state determinate, non per singola unità immobiliare urbana, ma per blocchi omogenei, in relazione a caratteristiche tipologiche, di stato d'uso e manutentivo. In particolare, le superfici sono state determinate per la porzione di Prolunga sud, per il Casinetto, per la Prolunga nord, per l'appartamento nella Corte rustica e per la Casa di pietra.

Si precisa che il sito denominato Ghiacciaia è stato computato nelle superfici quale vano accessorio; in relazione alla specifica tipologia di bene e alla sua collocazione sotterranea, infatti, si presta ad essere usufruito ordinariamente quale locale pertinenziale alle restanti unità immobiliari.

Per attuare la suddetta ripartizione in blocchi omogenei, funzionale al seguito della valutazione, è stato condotto un complesso lavoro di analisi e composizione delle unità immobiliari, che ha generato i quadri d'unione precedentemente mostrati. Per una maggiore accuratezza, al fine di evitare errori derivanti da rappresentazioni grafiche non esaustive, le misurazioni fatte sulla base delle planimetrie agli atti dell'Ufficio sono state confrontate con quelle derivanti da alcuni elaborati progettuali (datati 2007) redatti per la valorizzazione del compendio e forniti dal Committente.

Pare opportuno sottolineare che nel calcolo della consistenza delle porzioni in cui i vani principali si presentano su più livelli fuori terra - Casinetto e Casa di pietra - è stata messa in evidenza e scorporata la superficie delle scale, elementi funzionali alle singole unità immobiliari, quali spazi comuni.

Diversamente per la porzione di Prolunga nord su due livelli fuori terra, in ragione delle precarie condizioni statiche, è stata condotta una rilevazione vuoto per pieno.

Tale criterio è avallato dalla circostanza che, nel recupero del patrimonio edilizio, seppur nel rispetto delle prescrizioni delle autorità competenti (Comune, Soprintendenza per i Beni Culturali, ecc.), è ipotizzabile un intervento architettonico ed edilizio massivo, finalizzato alla realizzazione di unità con accessi indipendenti dalla corte, o, comunque, con efficace minimizzazione degli spazi comuni coperti.

Si precisa, inoltre, che le superfici destinate a cantina, o ad altre funzioni comunque accessorie rispetto a quella principale, sono state ragguagliate con un coefficiente del 25%, derivato dall'Allegato C del DPR 138/98 ed ordinariamente utilizzato per l'omogeneizzazione della consistenza dei locali accessori non direttamente comunicanti con i vani principali (abitativi).  
Allo stesso modo, la superficie del portico colonnato, ad est della Prolunga sud, della Prolunga nord e del Casinetto, è stato ragguagliato con un fattore di omogeneizzazione del 30%.

Sono state, inoltre, determinate le consistenze degli appezzamenti di terreno, suddividendo gli stessi nelle categorie individuate al §1.1.

Si riportano di seguito le tabelle di determinazione delle consistenze redatte dall'Ufficio.

Descrizione della porzione oggetto di misurazione	Ragguaglio	lunghezza m	larghezza m	Perimetro m <sup>2</sup>	Totale m <sup>2</sup>
Casinetto - Piano terra lordo	100%	21,41	15,44	345,61	
Casinetto - Decurtazione scala piano terra	100%	5,85	4,82	-29,26	
Casinetto - Totale piano terra				216,35	216,35
Casinetto - Piano primo lordo	100%	21,43	13,00	309,59	
Casinetto - Decurtazione scala piano primo	100%	3,76	4,25	-15,98	
Casinetto - Totale piano primo				293,61	293,61
Casinetto - Piano seminterrato cantina	25%	7,90	5,00	8,75	
Casinetto - Piano seminterrato portico	25%	2,34	3,89	1,87	
Casinetto - Totale piano seminterrato				10,62	10,62
Casinetto - Piano sottotetto archivio	25%	6,54	7,68	12,56	
Casinetto - Piano sottotetto c.t.	25%	4,70	3,08	3,22	
Casinetto - Totale sottotetto				15,78	15,78
Casinetto - Portico est piano terra	30%	23,43	1,76	18,96	18,96
<b>Casinetto - SUBTOTALE</b>					<b>556,35</b>
Porzione Prolunga sud piano terra - sub 15	100%	21,30	10,42	271,95	
Porzione Prolunga sud piano seminterrato - sub 15	25%	13,00	5,17	18,80	
<b>Porzione Prolunga sud - SUBTOTALE</b>				<b>290,75</b>	<b>290,75</b>
Porzione Prolunga nord - piano terra	100%	68,47	30,42	212,46	
Porzione Prolunga nord - piano terra	100%	22,25	11,97	353,43	
Porzione Prolunga nord - piano terra	100%	18,60	30,42	204,13	
Porzione Prolunga nord - piano terra (rusale)	100%	30,17	13,05	394,81	
<b>Prolunga nord - Totale piano terra</b>				<b>1065,83</b>	<b>1065,83</b>
Porzione Prolunga nord - piano seminterrato	25%	28,21	30,42	76,09	
Porzione Prolunga nord - piano seminterrato	25%	10,09	2,50	8,32	
<b>Prolunga nord - Totale piano seminterrato</b>				<b>84,41</b>	<b>84,41</b>
Porzione Prolunga nord - piano primo	100%	18,52	13,31	375,05	
Porzione Prolunga nord - piano primo (rusale)	100%	7,14	13,00	92,82	
<b>Prolunga nord - Totale piano primo</b>				<b>467,87</b>	<b>467,87</b>
Porzione Prolunga nord - Portico	30%	68,47	2,52	52,38	
Porzione Prolunga nord - Portico	30%	18,50	2,40	14,04	
<b>Prolunga nord - Totale portico</b>				<b>66,42</b>	<b>66,42</b>
<b>Prolunga nord - SUBTOTALE</b>					<b>1624,63</b>
Appartamento in Corte rustica - p. 12 s. 12	100%	9,24	7,29	68,28	
Appartamento in Corte rustica - p. 12 s. 12	100%	9,81	3,24	31,18	
Appartamento in Corte rustica - p. 12 s. 12	100%	7,46	1,75	27,96	
Appartamento in Corte rustica - p. 12 s. 12 - Sgombro p. 1	25%	2,90	3,89	1,78	
<b>Appartamento in Corte rustica - p. 12 s. 12 - Totale piano primo</b>				<b>109,22</b>	<b>109,22</b>
Appartamento in Corte rustica - p. 12 s. 12 - Cortina p.s.	25%	4,45	5,14	5,72	
Appartamento in Corte rustica - p. 12 s. 12 - Totale piano seminterrato				5,72	5,72
<b>Appartamento in Corte rustica - SUBTOTALE</b>					<b>114,94</b>
Casa di pietra - p. 11 s. 2 - Piano seminterrato	25%	3,92	8,38	8,82	
Casa di pietra - p. 11 s. 2 - Piano seminterrato	25%	5,22	6,58	5,14	
Casa di pietra - p. 11 s. 2 - Piano seminterrato - Decurtazione scala	25%	0,95	3,88	-0,92	
<b>Casa di pietra - p. 11 s. 2 - Totale piano seminterrato</b>				<b>12,94</b>	<b>12,94</b>
Casa di pietra - p. 11 s. 2 - Piano terra	100%	24,09	7,29	392,00	
Casa di pietra - p. 11 s. 2 - Piano terra	100%	17,12	14,20	243,30	
Casa di pietra - p. 11 s. 2 - Piano terra - Decurtazione scala	100%	2,81	5,42	-18,04	
<b>Casa di pietra - p. 11 s. 2 - Totale piano terra</b>				<b>417,26</b>	<b>417,26</b>
Casa di pietra - p. 11 s. 2 - Piano primo	100%	24,09	7,29	392,00	
Casa di pietra - p. 11 s. 2 - Piano primo	100%	9,33	4,44	41,43	
Casa di pietra - p. 11 s. 2 - Piano primo - Decurtazione scala	100%	2,82	5,42	-18,04	
<b>Casa di pietra - p. 11 s. 2 - Totale piano primo</b>				<b>415,39</b>	<b>415,39</b>
Casa di pietra - p. 11 s. 2 - Portico	30%	18,98	18,71	75,15	
Casa di pietra - p. 11 s. 2 - Portico	30%	17,12	4,51	23,16	
Casa di pietra - p. 11 s. 2 - Portico	30%	21,10	2,84	68,66	
<b>Casa di pietra - p. 11 s. 2 - Totale portico</b>				<b>166,97</b>	<b>166,97</b>
<b>Casa di pietra - SUBTOTALE</b>					<b>761,36</b>
Chiosco grande e ghiacciaia piccola	25%	308		75,00	
<b>Ghiacciaia grande e ghiacciaia piccola - SUBTOTALE</b>					<b>75,00</b>



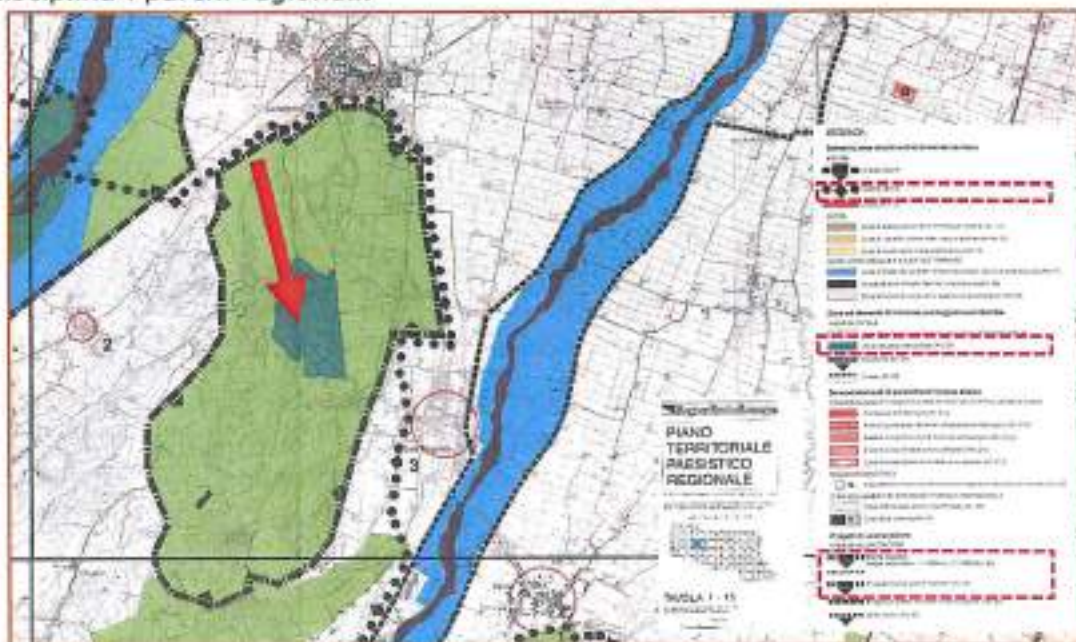
<b>Ordine</b>	<b>Mappale</b>	<b>Superficie</b>	<b>Giardino storico o Pertinenza</b>	<b>Note</b>
1	43	780	Giardino storico	
2	45	20	Giardino storico	
3	52 (parte)	29.634	Giardino storico	Nella maggior consistenza della particella 52. Superficie indicativa comunicata dal Committente di cui: - 10.624 m2 a parco storico-monumentale - 19.010 m2 a parco storico-monumentale assoggettato a restauro scientifico.
4	53	110	Giardino storico	
5	7	3.605	Pertinenza	Area libera del fabbricato promiscuo insistente sulla particella stessa.
6	11	830	Pertinenza	
7	44	1.050	Pertinenza	
8	47	1.060	Pertinenza	
9	50	4.074	Pertinenza	
10	51	350	Pertinenza	
11	54	205	Pertinenza	
12	59	356	Pertinenza	
13	60	155	Pertinenza	
14	63	377	Pertinenza	
15	64	143	Pertinenza	
16	66	360	Pertinenza	
<b>Superficie totale</b>		<b>43.109</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
di cui 30.544 m <sup>2</sup> di giardino storico e 12.565 m <sup>2</sup> di pertinenza				

## 2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE

### 2.1 Disposizioni in materia urbanistica ed edilizia

Ai fini di un corretto inquadramento urbanistico del compendio in esame, è stato consultato il **Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)** dell'Emilia Romagna, parte tematica del Piano territoriale regionale (Ptr) di riferimento alla pianificazione e alla programmazione, dettando regole e obiettivi per la conservazione dei paesaggi, approvato con delibere di Consiglio Regionale n. 1338 del 28/01/1993 e n. 1551 del 14/07/1993.

Nella tavola 1-15, si evince che il sito in cui sono localizzati gli immobili oggetto di stima è incluso all'interno di un parco regionale - nello specifico il Parco Regionale dei Boschi di Carrega - e che l'area è sottoposta agli articoli n. 9 - "Collina", 25 - "Zone di tutela naturalistica" e 30, che delimita e disciplina i parchi regionali.



Estratto tavola 1-15 del PTPR (fonte: sito Regione Emilia Romagna)

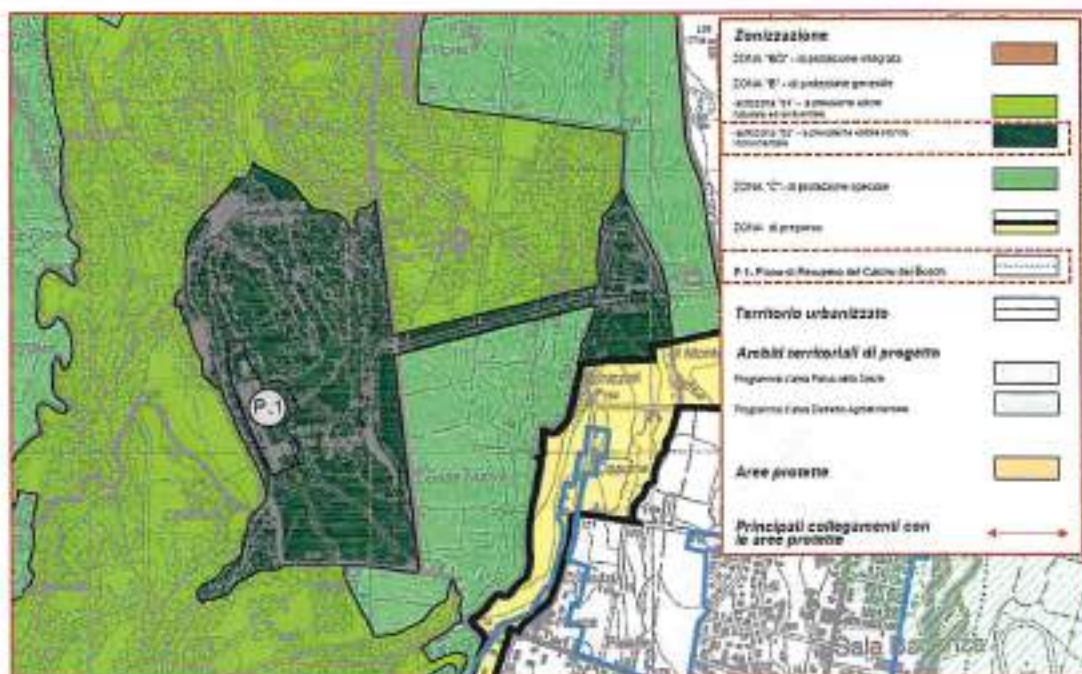
Come anticipato, il PTPR fornisce alla pianificazione subordinata principi e linee di indirizzo, che devono essere da quest'ultima recepite.

Dei tre articoli sopra citati, pertanto, ci si limita a sottolineare il n.30 in quanto da esso discende la necessità di dotare questa unità territoriale di un **Piano Territoriale del Parco (PTP)**.

Il PTP vigente è stato approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1236 del 15/07/2002; dalla tavola P.2.a, riportata alla pagina che segue, si evince che il compendio in esame ricade nella "Sottozona "B2", a prevalente valore storico monumentale.



L'area del compendio in esame è, inoltre, delimitata e individuata con la sigla P1 ed è soggetta ad un precedente **Piano di Recupero (PdR)**, già approvato con delibera di Consiglio Comunale di Sala Baganza n. 41 del 31/07/1992, in attuazione delle previsioni del previgente Piano Regolatore Generale (PRG).



Estratto tavola P2a del PTP (fonte: Committente)

L'art. 31 del PTP riconosce che le modalità di intervento dettate dal PdR, precedentemente approvato, sono coerenti con le finalità e gli obiettivi del PTP stesso; per tale motivo, stanti i vincoli imposti dal PTP alle trasformazioni all'interno del parco, la regolamentazione di dettaglio contenuta nel PdR assume particolare rilievo.

Al fine di completare il quadro urbanistico di riferimento è stato visionato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 71 del 7 luglio 2003, che, per quanto di competenza, coordina le politiche di tutela e uso del territorio a livello provinciale.

Gli strumenti urbanistici degli enti compresi nella giurisdizione provinciale devono essere conformi al PTCP; vengono illustrate, pertanto, le più puntuali previsioni del PSC, del RUE e dello specifico PDR, approvati dal Comune di Sala Baganza.

**Il Piano Strutturale Comunale (PSC)** del Comune di Sala Baganza è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 24.09.2015.

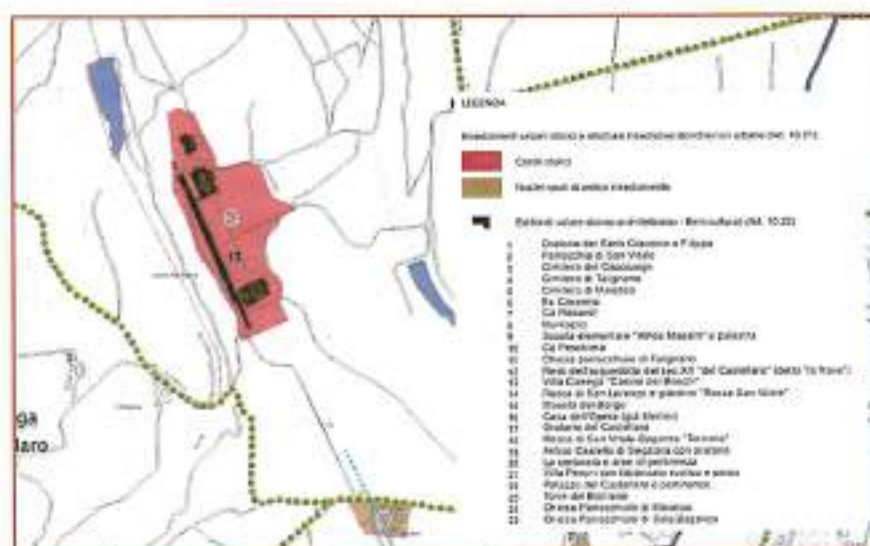
La Tavola 3.1.1 della Carta dei Vincoli individua i *Boschi di Carrega* quale elemento di interesse storico e culturale e, all'articolo 10.23 dell'Allegato 2 delle Norme tecniche di Attuazione del PSC, evidenzia che allo stesso si



applica la parte terza del Codice dei beni culturale - D.Lgs 42/2004 - in quanto il compendio è oggetto di specifica dichiarazione di interesse culturale decretata con il D.M. 30 aprile 1966. Anche la tavola 3.1.3 della Carta dei Vincoli annovera il *Casino dei Boschi* tra gli "edifici di valore storico architettonico - Beni culturali" (art. 10.22); dovranno, quindi, essere richiesti gli opportuni pareri alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza.



Estratto tavola 3.1.1 del PSC (fonte: sito web Comune di Sala Baganza)



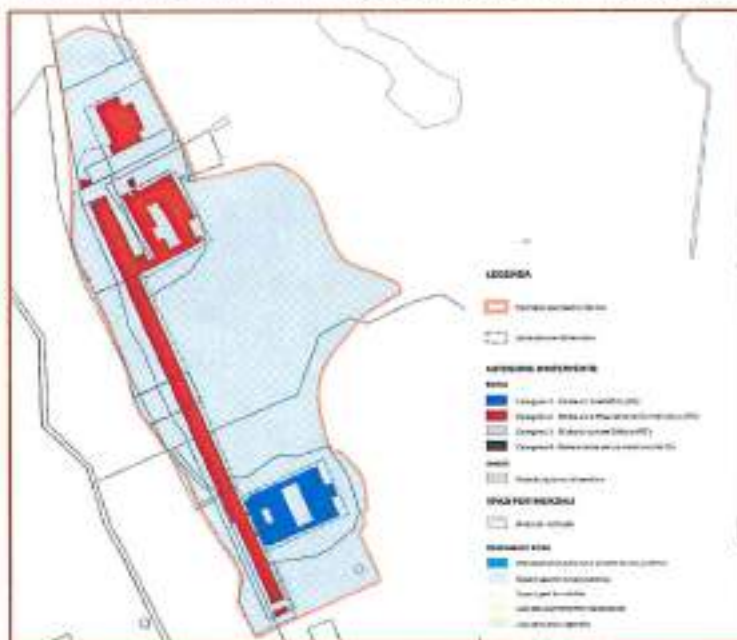
Estratto tavola 3.1.3 del PSC (fonte: sito web Comune di Sala Baganza)

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna - Direzione Provinciale di Parma - Ufficio Provinciale - Territorio  
 via G. Bodoni, 2/a - 43121 Parma - tel. 0521/265582 - fax - 0521/265494 - dp.parma-upt@agenziaentrate.it



I tematismi contenuti nella tavola 3.1.3 vengono ripresi nella tavola 3.2 - Carta degli ambiti e delle trasformazioni territoriali.

Con il medesimo atto di approvazione del PSC è stato approvato anche il **Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)** del Comune di Sala Baganza.



Estratto tavola 2.7 del RUE (fonte: sito web Comune di Sala Baganza)

Per tutti gli edifici del *Casino dei Boschi*, ad eccezione della *Villa del Casino*, la tavola 2.7 del RUE stabilisce la categoria di intervento del **Restauro e Risanamento Conservativo (RC)**. La tavola, inoltre, definisce le unità minime di intervento rappresentandole con linea tratteggiata.

Per quanto concerne gli appezzamenti di terreno oggetto di stima, all'interno e fuori dal perimetro del PdR, si evidenzia che essi sono privi di potenzialità edificatoria ed oggetto di diversificati gradi di tutela imposti dalle leggi e dalle norme urbanistiche vigenti.

Per definire nel dettaglio la specifica normativa del *Casino dei Boschi* si farà nel prosieguo riferimento al già citato PdR del 1992.

L'articolo 3 delle Norme di Attuazione del PdR definisce le *Unità minime di intervento*, intese come porzioni di immobili che devono essere trattate unitariamente dal punto di vista progettuale; tali entità sono individuate planimetricamente nella tavola 13/B. Le categorie di intervento previste da quest'ultimo elaborato sono, seppur con una gradazione, compatibili con la categoria già illustrata in precedenza (RC).

L'articolo 6 delle citate norme definisce le seguenti **destinazioni d'uso** previste ed ammesse, in quanto compatibili: *Prevalente uso abitativo (U.1)*, *Prevalente uso ricettivo (U.2)*, *Prevalente uso politico-amministrativo e sedi istituzionali (U.18)* e *Prevalente uso ad attrezzature culturali (U.21)*.

È opportuno evidenziare come la nomenclatura degli usi preveda sempre l'aggettivo "prevalente" che sta ad indicare la non esclusività dell'uso individuato per la specifica porzione di immobile; infatti, dalla lettura dell'articolo 6, si evince che laddove uno dei quattro usi sopra citati assuma il carattere di prevalente per la specifica porzione immobiliare, gli altri tre restanti usi vengono definiti come compatibili, garantendo così ampi margini di flessibilità riguardo le funzioni che risulta possibile insediare.

Le tavole 15, 16 e 17 del PdR individuano compiutamente le destinazioni d'uso previste e quelle compatibili per i fabbricati oggetto di stima.

È infine opportuno sottolineare l'importante passaggio dell'articolo 6 delle Norme di Attuazione del PdR che esclude dagli usi abitativi ammessi quelli per la residenza permanente.

Per destinazione residenziale si deve intendere esclusivamente la residenza temporanea (agriturismo, casa/albergo etc.) con ESCLUSIONE quindi della residenza permanente, fatti salvi gli alloggi di servizio a supporto delle restanti attività pubbliche, di uso pubblico o collettivo (custode, etc.) nonché gli alloggi di uso esclusivo degli attuali proprietari nel caso in cui conservino il titolo di proprietà o parte di essa.  
A nulla valgono le eventuali diverse ipotesi od indicazioni contenute nell'elaborato n° 25 (Aspetti Finanziari e Gestionali).

*Estratto art. 6 delle NTA del PdR (fonte: Committente)*

Si precisa che l'attività richiesta non comprende la verifica della conformità edilizio urbanistica delle unità immobiliari né quella degli immobili; analogamente non sono oggetto di verifica e controllo gli impianti presenti sia nelle unità che negli stabili.

La stima è effettuata nel presupposto che i beni rispettino le norme vigenti in materia edilizio-urbanistica ed ambientale.



## 2.2 Vincoli e gravami

Come già accennato, i beni oggetto di stima risultano sottoposti alla tutela prevista dal codice dei beni culturali - D.Lgs. 42/2004, in virtù di specifiche disposizioni emanate in ottemperanza di previgenti disposizioni normative.

Dettaglio Vincolo	
Denominazione	Villa Carrara senza affissi e parco
Regione	Emilia-Romagna
Provincia	Parma
Comune	Sesto Regnano
Indirizzo	Casale del Boschi Via Olma 3
Decreto	L. 1089/1939 art. 23
Riferimento normativo	
Tipologia provvedimento	
Tipologia provvedimento	
Data decreto	17/06/1963
Numero atto: Conservatore	620
Data atto: Conservatore	09/12/1962

Dettaglio del vincolo trascritto nei reparti di P.I. (fonte: Vincolinrete)

Nello specifico il compendio risulta oggetto del Decreto del Ministro della Pubblica Istruzione del 17 giugno 1963 quale bene d'interesse artistico o storico di cui alla Legge 1 giugno 1939, n. 1089.

D E C R E T A :	
Il <u>Complesse della Villa e Parco Carrara</u>	
come sopra descritto, è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge 1° giugno 1939, n. 1089 e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.	

Estratto decreto di vincolo (fonte: Vincolinrete)

I beni oggetto di stima risultano altresì tutelati ai sensi e per gli effetti anche del D.M. 30 aprile 1966, come si evince dal documento di adeguamento del PTPR al codice dei beni culturali e del paesaggio. Nel dettaglio, il documento denominato "immobili ed aree di notevole interesse pubblico - beni paesaggistici ex articolo 136 del codice dei beni culturali e del paesaggio - elenco dichiarati / affissi", riporta al numero 23 il succitato vincolo.

20	4	23	AR	PR	1087/39	Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una casa storica ornata di Colonnato Baldassarri	Torino del "Tirreno"	Decreto Ministeriale del 13 gennaio 1966	Comunicazione n. 41 del 18 settembre 1966
21	1	2623	PR	PR	1087/39	Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area inclusa al capoluogo di Comunità (Parma)	Capoluogo di Comunità	Decreto Ministeriale del 10 maggio 1966	Comunicazione n. 127 del 14 giugno 1966
23	5	2624	PR	PR	1087/39	Dichiarazione di notevole interesse pubblico della casa del bosco Carrara del comune di Sesto Regnano (Parma)	"Boschi di Carrara"	Decreto Ministeriale del 13 gennaio 1966	Comunicazione n. 128 del 14 giugno 1966
24	1	2625	PR	PR	1087/39	Dichiarazione di notevole interesse pubblico di Aree rurali in comune di Langhirano (PR)	Parco rurale Langhirano	Decreto Ministeriale del 07 aprile 1966	Comunicazione n. 129 del 14 maggio 1966

Estratto elenco beni tutelati (fonte: Regione Emilia Romagna)

Dalla disamina dei vincoli sopra elencati emerge il necessario e naturale coinvolgimento della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio nel processo di valorizzazione del compendio in esame.

È opportuno evidenziare che negli atti di provenienza sono citate servitù attive e passive, per la maggior parte derivanti dal processo di suddivisione del compendio nelle varie proprietà; esse sono ritenute poco influenti ai fini della presente valutazione, in quanto la porzione in stima può essere considerata autonomamente funzionale, anche in virtù dei molteplici accessi. A tal proposito, si precisa che la porzione di parco monumentale a nord ed est dell'area di stretta pertinenza dei fabbricati, non oggetto di stima, in quanto non interessata dal processo di possibile alienazione nel quadro delineato dal Committente, continuerà ad essere soggetta alla fruizione da parte della collettività. Pertanto, pur non avendo ancora definito quale sia il progetto che garantisca l'accessibilità ai beni soggetti a fruizione del pubblico, è ipotizzabile un ingresso dalla "Portineria", posta ad est del parco, accessibile da via Zappati.

Non sono stati comunicati dal Committente, né sono stati rilevati eventuali ulteriori vincoli e/o servitù significativi ai fini della presente valutazione.

Le unità immobiliari vengono considerate libere da persone e/o cose, vincoli di affitto, concessione, locazione ed immediatamente disponibili al possesso pieno ed incondizionato della proprietà.



