

**PROVINCIA DI PERUGIA**



**PIANO DELLE ALIENAZIONI E  
VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI  
ANNO 2013  
(art. 58 L. 133/2008)**



Provincia di Perugia

**AREA EDILIZIA**  
**Servizio Patrimonio**

**DISMISSIONE IMMOBILI ANNO 2013**

**VILLA REDENTA**

**Comune di SPOLETO**



## DESCRIZIONE e RELAZIONE DI STIMA

### GENERALITA'

Il Complesso in oggetto della presente stima insiste nel centro storico di Spoleto si estende lungo Via di Villa Redenta, S.S. Spoletina, Via B. Buoizzi, ed è pervenuta in proprietà del patrimonio di questo Ente mediante rogito del Segretario generale protempore della Provincia di Perugia repertorio n. 8530 del 11 Aprile 1973.

Villa Redenta è un gioiello dell'architettura umbra;

Il parco di villa Redenta si trova a nord della nobile Spoleto, lungo il diverticulum pedemontano che collega l'antica via Flaminia Minor alla città, e permette di raggiungere piacevolmente e facilmente in passeggiata il centro storico e i principali monumenti della città. L'area, sensibilmente trasformata dall'espansione urbanistica dal secondo dopoguerra in avanti, fa emergere oggi la Redenta quale uno dei più notevoli esempi di villa suburbana. Il parco è organizzato su componenti di assialità e simmetria. All'asse della villa si allineano una grande vasca dal profilo mistilineo con obelisco centrale e, in fondo al parco, le finte rovine di un tempietto neoclassico. Intorno alla vasca si apre il vasto parterre erboso circondato da siepi di bosso ed alloro. Il tempietto, faceva da sfondo alle rappresentazioni teatrali. Accanto alle finte rovine, si apre il parco di lecci con impostazione paesistica, ricco di episodi quali la fontana rupestre con laghetto, la meridiana, la ghiacciaia, il vascone ovale e la pavimentazione romana in cotto, sul retro delle scuderie.

Davanti alla "coffe house" spiccano un esemplare di cedro del Libano di oltre duecento anni, ed una magnolia risalenti all'impianto originario del giardino.

Villa Redenta deve il suo nome a una serie di vicissitudini di proprietà. In particolare a quando nell'Ottocento in una manciata di anni i "Casini" passarono in mano a Francesco Marignoli, che lesto li rivendette a papa Leone XII solo un anno dopo, per poi ritornare alla famiglia Marignoli e meritarsi così il nuovo appellativo di villa "redenta" (cioè ricondotta ai vecchi proprietari). È la famiglia Orsini a far costruire la dimora nel 17esimo secolo su impianto romano, di cui tra l'altro si conservano ancora i resti. La proprietà passa poi ai Locatelli da Cesena ed è a loro che si deve l'attuale fisionomia della villa (a cura probabilmente dell'architetto Pietro Ferrari) con aggiustamenti tra il Settecento e i primi dell'Ottocento, allorquando la Redenta fluisce tra i beni dei Marignoli che ne modificano le pertinenze, conferendo al verde l'aspetto attuale. Attualmente la villa è di proprietà della Provincia di Perugia, con la fattoria adibita ad ostello e le scuderie a sala multifunzionale.

La struttura principale è costituita dal blocco rettangolare che si affaccia direttamente sulla strada prolungato ai lati dal muro di cinta formato dagli annessi. La centralità del prospetto è messa in evidenza dal portone d'ingresso, ad arco sormontato da balconcino su mensole in pietra, della facciata principale su due piani. Alla facciata opposta, quella che dà sul parco e si sviluppa su tre piani, è conferita maggiore importanza dalla presenza delle due torri quadrate agli angoli e del portico a tre archi con muratura bugnata, a piano terra. In sommità, il palazzo è impreziosito dall'importante cornicione a mensole sporgente, elemento decorativo che si ripete anche sulle due torri. All'interno, notevoli sono l'atrio decorato con figure di soldati napoleonici e ritratti marmorei dei Papi ospitati nella villa e le sale dai soffitti affrescati e a cassettoni decorati.

Ai lati della villa, il complesso è completato sia dall'edificio a ferro di cavallo dai caratteri settecenteschi che ospita la cappella e si affaccia sul giardino segreto, sia, al lato opposto, dalla "coffee house" in stile tardo rococò, con a seguire il tempietto dorico, la Frateria e le scuderie

La struttura ricettiva sorge, dopo un accurato restauro, nei locali dell'ex Scuderia ed ex Frateria della Villa, l'ostello occupa il luogo dove, nel 1603, sorgeva il Perpulchrum Palatium dei Martorelli, una delle più antiche famiglie spoletine; durante questi quattro secoli è passata di mano a diversi proprietari, tra cui anche Papa Leone XII.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

In merito all'identificazione catastale, i beni risulta allibrato all'UTE come seguito riportato:

*CATASTO TERRENI:*

***PARTITA N.1 – AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI***

*FOGLIO N. 165 PARTICELLA N. 105 - SUPERFICIE mq 20.300*

*FOGLIO N. 165 PARTICELLA N. 101 - SUPERFICIE mq 510*

*FOGLIO N. 165 PARTICELLA N. 102 - SUPERFICIE mq 50*

*FOGLIO N. 165 PARTICELLA N. 103 - SUPERFICIE mq 270*

*FOGLIO N. 165 PARTICELLA N. 104 - SUPERFICIE mq 200*

*FOGLIO N. 165 PARTICELLA N. 163 - SUPERFICIE mq 360*

CATASTO URBANO

***PROVINCIA DI PERUGIA***

*FG N. 168 PART. 65-170-171-172 sub3 – b/6 – mc. 9336 Sup. Cat. 1872 – RENDITA € 14.464,92*

### DESTINAZIONE EDIFICI

Gli edifici presenti all'interno del complesso sono attualmente destinati come segue:

- Villa principale in parte a scuola di cucina e in parte a servizi di ristorazione
- Ex frateria a struttura ricettiva del tipo alberghiera
- Ex scuderie ad attività didattiche con sala convegni

### SUPERFICI E VOLUMETRIE EDIFICI

Gli edifici presenti risultano avere le seguenti volumetrie:

- Villa principale:	Superficie totale mq. 1.966,00	Volume mc. 6.488,00
- Ex Frateria	Superficie totale mq. 584,00	Volume mc. 2.077,00
- Ex Scuderie	Superficie totale mq. 1.566,00	Volume mc. 5.600,00
- Parco	Superficie totale mq. 21.790,00	

### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il valore complessivo dell'immobile, viene stimato in € 14.000.000,00 (quattordicimilioni/00) Tanto si doveva per la valutazione del bene in oggetto.

Allegati

- - documentazione fotografica
- estratto di mappa con perimetrazione proprietà
- copia accatastamento
- planimetrie edifici

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA











 <p>Provincia di Perugia</p>	<p><b>AREA EDILIZIA</b> <b>Servizio Patrimonio</b></p>
---	--

## **DISMISSIONE IMMOBILI ANNO 2013**

### **CENTRO CONGRESSI CAPITINI**

**Comune di PERUGIA**



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'immobile in oggetto, denominato Centro Congressi Capitini, è situato a Perugia in Viale Centova, all'interno del complesso scolastico Istituto tecnico commerciale 'Aldo Capitini'.

L'edificio è censito al catasto fabbricati foglio n.250 part. 57. La concessione edilizia è stata rilasciata in data 15/10/1987: la destinazione d'uso è auditorium-sala convegni.

E' costituito da più vani:

- Sala congressi principale quota ( - 3.20/-5.43 ) – **SALA "A"**
- Sale secondarie – "Pianciani e Oderisi" quota ( - 5.43 ) – **SALA "B-C"**
- Sala secondaria - " Trinci" quota ( -2.11 ) - **SALA "D"**

Sono presenti altri spazi destinati a servizi , zona bar, sala stampa, locale cabina di regia altri disimpegni elocali tecnici.

L'accesso all'immobile avviene dal parcheggio dell'area scolastica, scendendo una scalinata ad anfiteatro, e attraversando porte a vetri.

La sala congressi principale è costituita da una platea, settori laterali rialzati, e il palco rialzato rispetto la livello della platea.

Gli relativi accessi e percorsi di esodo delle salette secondarie sono indipendenti rispetto alla sala principale.

Gli affollamenti consentiti sono:

DESTINAZIONE	QUOTA	N° POSTI
SALA "A" - PLATEA	-5.43/-3.20	360
SALA "A" - SETTORI LATERALI	-3.51/-4.38	260
SALA "B" - ODERISI	-5.43	55
SALA "C"- PIANCIANI	-5.43	55
SALA "D" - TRINCI	-2.11	110

L'edificio è servito da quattro corpi scale, e da un ascensore: è garantita la fruizione per le persone disabili attraverso servoscala e rampe.

L'immobile si trova in ottimo stato: è dotato di impianto di climatizzazione e di ricambio d'aria: sono presenti tutti gli impianti speciali previsti dalle normative vigenti in materia di locali di pubblico spettacolo: impianto di diffusione sonora, impianto di rilevazione incendi, illuminazione di emergenza, impianti idrici antincendio.

## IDENTIFICATIVI CATASTALI E SUPERFICI IMMOBILI

<i>Catasto</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>
Terreni	250	57
Fabbricati	250	57

## STIMA DEI BENI IMMOBILI

Il bene immobile come precedentemente descritto è stimato a corpo nella misura di € 5.500.000,00