



Villa Cesarini Durante **STIMA**

Dott. Arch. Ettore Montesi

Corinaldo li settembre 2017

Villa Cesarini Duranti

Stima

Premessa

Villa Cesarini Duranti a circa due chilometri dal centro storico di Corinaldo, posta su un crinale che da un lato guarda Corinaldo dall' altro scopre la vallata del Cesano, rappresenta con i quasi due ettari di parco con piante secolari la villa indubbiamente più grande ed interessante presente a Corinaldo.

La famiglia Cesarini

La famiglia Cesarini è tra le ultime famiglie Nobili che compaiono a Corinaldo, forse di provenienza da Sant'Angelo in Vado o Urbina. Lo stesso Cimorelli nel suo libro " Istorie dello Stato di Urbino, nel terzo libro " Di Corinaldo nei Senoni , stampato a Brescia nel 1642, non cita tra i personaggi storici corinaldesi nessun Cesarini.

E' del 9 aprile 1653 la richiesta presentata al Consiglio Comunale di Corinaldo di ampliare il palazzo Cesarini in via del corso fino a sopra le mura castellane, generando l'attuale via dei landroni.

Secondo gli storici Cingolati e Bolognini la famiglia Cesarini è presente a Corinaldo dal 1635 come scrive la Pongetti nel suo testo "La Marca e le famiglie nobili e notabili di Corinaldo".

E' anche da tener presente l'unione di questa famiglia con la famiglia Romaldi e soprattutto con la famiglia Duranti, Sempre lo stemma dei Cesarini si accosta a quello dei Duranti, li troviamo entrambi sul cancello della villa, sulla tomba di famiglia nel cimitero di Corinaldo, ma erano presenti anche nella fontana detta degli stemmi avanti al portone principale della villa, sia sul soffitto del salone a cassettoni recentemente crollato.

Tra gli ultimi discendenti della famiglia e' da menzionare il Conte Giacomo (morto nel 1933) e sua moglie Maria (Marietta) Secchioni in Cesarini (morta il 2/2/1958) e i loro due figli Alessandro (Sandrino) che fu moschettiere del Duce , morto nel 1948 ed Ippolito nato a Corinaldo il 26/10/1894 e morto a Roma 3/4/1989.

Con Ippolito la Famiglia si estingue.

Il testamento

Con la morte del Conte Giacomo, avvenuta nel 1933, viene aperto il testamento, tutto l'intero patrimonio Cesarini Duranti consistente oltre alla villa anche da appezzamenti di terreno in via San Lorenzetto e nella zona Nevola, ed anche il palazzo Romaldi in piazza del terreno, viene lasciato non ai figli, giudicati dal Conte Giacomo non idonei, bensì ai nipoti.

Ai figli resterà la legittima, consistente nel palazzo in via del corso a Corinaldo.

I nipoti non nasceranno mai.

In questo caso, sempre secondo la volontà testamentaria l'intero patrimonio doveva passare, alla morte dei figli, agli Istituti Riuniti di Beneficenza ora Fondazione Santa Maria Goretti, per la costruzione e la conduzione di un asilo dedicato a Giacomo e Marietta Cesarini Duranti.

La villa viene mantenuta in piena efficienza fino al 1958 anno di morte della Contessa Maria (Marietta) poi inizia il lento degrado.

Vista l'impossibilità di aver figli dall'ultimo superstite Conte Ippolito, l'intera eredità passa definitivamente agli Istituti Riuniti di Beneficenza, ora Fondazione Santa Maria Goretti, che nel 2007 con cessione di un appezzamento di terreno in località Nevola al Comune di Corinaldo, permette l'edificazione nel 2008 di un asilo nido intestato a Giacomo e Marietta Cesarini Duranti.

La Villa Cesarini Duranti

Le prime notizie storiche di un insediamento nella zona del " Montale" si hanno durante il periodo dell' incastellamento attraverso l' esistenza documentata del Castra di Cerqua Cupa (1120 D.C.). Questo sito presenta da molto tempo una testimonianza di attività umana, sicuramente discontinua nel tempo, ma rilevante ai fini di ipotizzare le motivazioni che hanno influenzato la scelta del sito dove costruire quella che poi diverrà l' attuale Villa Cesarini Duranti.

Bisognerà attendere la fine del 1600 per avere altre informazioni sulla zona, infatti dal catasto rustico redatto in quei anni risulta una proprietà appartenente a Domenico di Bartolomeo Spadoni in fondo al Montale.

La presenza degli Spadoni è documentata dal 1669, quando Bartolomeo Spadoni erige una piccola chiesa completata dal figlio Domenico, dedicata ai Santi Ippolito e Lorenzo, forse in sostituzione della chiesa andata in rovina e posta tra via del montale e via San Lorenzetto, che venne consacrata dal vescovo di Senigallia Ippolito De' Rossi nel 1764.

Sicuramente uno degli esponenti di spicco della famiglia è proprio il docente ricercatore e botanico Paolo Spadoni, figlio di Domenico Spadoni e di Giovanna di Pietro Maria Spadoni, nato a Corinaldo nel 1764 e scomparso a Cattolica nel 1826. Egli compare tra gli " Italiani Illustri " nelle biografie di Emilio di Tipaldo del 1838.

Della villa che appartiene a Paolo Spadoni si hanno poche informazioni, riportate da un articolo dal titolo " Breve cenno su villa Spadoni " edito dal periodico senigalliese " La Rivista Misena " il primo febbraio 1878, scritto dal poeta satirico corinaldese Valerio Valeri, Dall' articolo si evince che Paolo Spadoni ampliò la villa dei suoi avi e la dotò di un berceaux, di un labirinto la ornò di colonne, e dotò la villa di una torre panoramica dalla cui terrazza si scopriva un incantevole panorama dal mare ai monti tra la valle del Cesano e quella del Nevola.

La torre di cui si parla non è quella attualmente presente, ma quella posta dove ora si trova la scala semicircolare fotografata in alcune foto dei primi anni del novecento.

Con la scomparsa di Paolo Spadoni nel 1826 i suoi beni passano a Gaspare Cavallini , appartenente a una nobile famiglia di Cingoli il quale sposa la sorella di Paolo , Maddalena Spadoni.

I Cavallini , non si interessano eccessivamente né alla villa né al parco, infatti la trasformano per la coltivazione e la lavorazione del baco da seta

Attorno alla metà dell' ottocento i Cavallini vendono la proprietà probabilmente a causa della eccessiva distanza tra Corinaldo e Cingoli . La Villa passa ancora una volta ad un nuovo proprietario: questo è il conte Ippolito Cesarini uomo illustre molto attivo nella vita politica corinaldese

La nobile famiglia dei Cesarini , proveniente dal pesarese (S. Angelo in Vado o Urbania),. E' da attribuire ai Cesarini una consistente ristrutturazione dell' edificio, eseguita nella seconda metà dell' ottocento secondo lo stile del tempo.

Ed è sempre dei Cesarini la costruzione del giardino, della limonaia con annessa stalla ed officina e la casa del custode esterna al perimetro della villa.



Foto n 1
Catasto gregoriano 1817 1835



Foto n 2
Pietra rinvenuta recentemente sull' abitazione Scattolini in via San Lorenzetto

La ristrutturazione ottocentesca

La ristrutturazione ottocentesca conferisce alla villa un'identità tutta particolare, che poi viene in parte compromessa dagli interventi successivi.

Lo stile scelto è quello tirolese o baita di montagna, alcuni decori sono visibili sulla limonaia e sulla casa del custode.

La villa presenta un'alta torre centrale posizionata ove ora si trova la scala semicircolare (foto n 3) che porta al primo piano, sul fronte è posto un piccolo terrazzo centrale ed al posto dell'attuale torre merlata era presente una struttura fasciata di legno con ingresso secondario alla villa (foto n 4), della presenza di questa fasciatura esistono delle tracce sulla parete nord della torre merlata.

Dello stesso stile sono la limonaia o foresteria e la casa del custode. (foto n 5)

E' sicuramente di questo periodo la prima fase costruttiva del giardino e di alcuni elementi di arredo dello stesso, quale il corpo centrale del bersò (foto n 6) e la voliera.

E' sicuramente dei primi anni del novecento l'intervento su parte della stalla con la trasformazione in autorimessa con fossa per riparazione auto.

(foto n 7-8-9-10-11-12)



Foto n 3

Viale d' accesso alla villa, manca la nave verde, mentre è ben visibile la torre centrale al posto della scala semicircolare



Foto n 4
Vasca degli stemmi, particolare interesse sullo stile decorativo della villa



Foto n 5
Foto del pozzo e retrostante limonaia .



Foto n 6

Il berso' come si presentava alla fine dell' '800 prima dell' intervento delle cineserie.



Foto n 7

Grande aiuola circolare presso l'ingresso notare i bordi realizzate con pietre policrome.



Foto n 8

Ripresa eseguita dal berso' verso la villa, da notare la torre centrale, ora non più esistente.



Foto n 9

Berso' sullo sfondo il colle dei frati cappuccini.



Foto n 10

Aiuola degli stemmi, già era stato tolto uno dei due stemmi, ritrovato recentemente in una abitazione alle ville, da notare il terrazzo che negli interventi successivi sarà ampliato.



Foto n 11

Ponticello cinese.



Foto n 12
Vialeto con agavi.

L' Intervento degli anni '30

Nel 1930 la villa subisce una vera e propria trasformazione, forse dovuta all'evento sismico che aveva colpito Senigallia e dintorni, la villa perde il suo caratteristico stile ottocentesco per adeguarsi allo stile fascista in voga in quel periodo.

Viene cancellata la parte rivestita in legno e sostituita dalla grande torre bianca merlata, che per altro non è accessibile alla sommità se non dal tetto della stessa villa.

Viene abbattuta la torre centrale e viene costruito al suo posto la scala semicircolare in marmo bianco di Carrara.

Vengono sostituiti i pavimenti, probabilmente in cotto con lastroni in marmo e graniglie, viene anche ampliato il terrazzo sul fronte.

Vengono poste delle tapparelle su alcune finestre.

I lavori vengono interrotti definitivamente nel 1933 con la morte del Conte Giacomo, e soprattutto con il testamento che lascia poche possibilità ai Cesarini di restare proprietari della villa.

I Cesarini resteranno nella villa fino alla morte di Marietta, madre di Ippolito e Alessandro avvenuta nel 1958.

Dal quel momento inizia il periodo buio della villa, abbandonata a se stessa è soggetta a vandalismi furti e all'inesorabile azione del tempo.

Il giardino viene impoverito di tutte le sue statue, le radici delle piante fanno il resto.

Viene rotto tutto quello che è possibile rompere, l'altro viene rubato, come alcune piastrelle del pavimento in cotto delle camere al primo piano, vengono rubati anche i cessi, sparisce la porta della chiesa, vengono rovinati i volto dei Cherubini che ornavano la cupola della chiesa.

L'azione del tempo completa il resto, crolla una parte del tetto, crolla pure il soffitto in stucco del salone, crolla anche totalmente il tetto della stalla e dell'autorimessa

Il Giardino

Rappresenta indubbiamente l'elemento più interessante della villa Cesarini, con i suoi quasi due ettari, con la presenza di piante secolari e con i giochi delle fontane è da ritenere tra i giardini eclettici più interessanti della regione Marche.

Dobbiamo distinguere tre fasi esecutive del giardino:

La prima fase, fine ottocentesca, con la costruzione del bersò ottagonale delle voliera e della casina fotografica, (foto n 13) fa parte di questa fase anche la fontana circolare degli stemmi e il pozzo posto sul retro della villa.

Questa fase è ben documentata da una serie di foto, dove si vedono i Conti Cesarini passeggiare per questo giardino costituito da vialetti, bordi di aiuole eseguite con sassi di diverso colore.

Sempre di questo periodo è anche la casina fotografica.

E' del 1906 una grande foto (collezione Montesi) che documenta il bersò durante un momento conviviale con la banda cittadina, è sorprendente vedere quanto le piante siano ancora molto piccole conferendo all' immobile una visione panoramica eccezionale, ora totalmente celata.

La seconda fase è incentrata sulla costruzione della nave verde posta poco dopo l'ingresso fino alla fontane degli stemmi. (foto n 14)

Rappresenta una nave in cui gli alberi sono sostituiti da colonne in granito derivanti da siti archeologici, forse Suasa.

Sulla punta delle prua una fontana alimentata da uno spruzzo d' acqua che usciva da una statua in cotto di un bambino che cavalcava un delfino frutto di un ennesimo furto. (foto n 15)

Mentre a poppa posta su una roccia artificiale una grande giara (foto n 16) in cemento, completava la composizione. Vasi in cotto a forma medicea con fioriture simulavano le bocche da fuoco.

La terza fase del giardino di poco precedente agli anni '30, è quella che possiamo definire fase delle cineserie, tutto il giardino viene riempito di piccole pagode, bonsai, bambù, ponticelli e grotte artificiali, (foto n 17) confermando la prerogativa al medesimo di giardino eclettico.

Si usa prevalentemente il cemento per creare finte rocce, animali, e tavolini a forma di funghi. (foto n 18)

Le parti più significative sono la cascata con grotta, ponticello cinese e fontana finale, anche se questo elemento poteva far parte delle precedenti fasi costruttive, sicuramente in questo periodo viene valorizzato da piante di bambù.

Altro elemento sempre di questo periodo è il ninfeo (Foto n 19) rivolto verso nord, dove la forte pendenza del terreno viene sfruttata per dei terrazzamenti in cui dalla grotta delle stalagmiti, l'acqua sgorga fino a raggiungere la zona dove dei tavolini e sedili a forma di funghi sono circondati da animali in cemento quali tartarughe.



Foto n 13
Casina fotografica



Foto n 14
La nave formata con essenze verdi e da reperti archeologici.



Foto n 15

Prua della nave verde con bambino su un delfino che originava una piccola fontana ora non più presente.



Foto n 16

Grande giara in cemento sulla poppa della nave verde recentemente distrutta.



Foto n 17

Cascata con grotta e ponticello cinese in una foresta di canne di bambù.



Foto n 19

Tavolinetti e sedili a forma di fungo in cemento



Foto n 20
Ninfeo sul lato nord nella zona dei funghetti.

ELEMENTI COMPOSITIVI DEL GIARDINO

E' indubbio che il parco della villa Cesarini Durati rappresenta la parte più interessante dell' intero complesso anche se necessita di un restauro, è ancora leggibile il vecchio splendore tanto da farlo ritenere uno dei migliori della regione Marche.

Si compone di diversi elementi, molti dei quali totalmente perduti. Parleremo solo di quelli attualmente presenti che dopo un opera di restauro potranno ritornare al primario splendore.

A) Cancelli Principale, cancelli secondari e recinzione

Dalla strada provinciale n 14 Senigallia Albacina, dopo un viale di lecci è localizzato il cancello principale, costituito da due colonne in cotto e una cancellata in ferro battuto, dove nella parte alta dominano gli stemmi delle Famiglie Cesarini e Duranti.

Costruito sicuramente tra la fine dell' ottocento e i primi anni del novecento, rappresenta l'accesso principale ai giardini.

Un altro cancello si trova a ridosso della cappella, meno elaborato, sicuramente al servizio della villa, è munito di campanello, o meglio una fune che suonava una campanella, non più presente, con un indicazione molto precisa ancora leggibile " Suonare una sola volta" .

Altri tre cancelli, molto semplici, sono posizionati rispettivamente, vicino alla casa del custode, vicino al lavatoio e sull'estremo ovest del giardino, erano a servizio del parco.

L'intero giardino è perimetrato da rete metallica su cordolo in cemento e presenta in molti punti dei buchi che permettono l'accesso ai male intenzionati.

B) le grandi vasche

Superato il cancello principale, lungo il viale che corre sul crinale fino a raggiungere la villa, sono presenti due vasche rettangolari poste su alcuni gradini.

Servirebbe un più approfondito esame per verificare la loro provenienza.

C) La poltrona della serva

Dopo la grande aiuola circolare dominata al centro da un alto abete si trova la poltrona della serva in prossimità di un vialetto che scende sul versante nord.

E' in cemento ricoperta di pietre e con stalagmiti per braccioli, vuole la tradizione che per modellarla fu utilizzato un fondo schiena di una serva.

D) Il Bersò, la montagnola con pagoda e fontana del pastorello. (foto n 21)

Abbiamo già menzionato il bersò, o belvedere come tra le prime opere eseguite nel giardino, la sua presenza è precedente al 1906. E' costituito da una stanza sottostante a forma ottagonale con sovrastante terrazza e ringhiera in cotto, con la presenza sugli spigoli vasi medicei in cemento.

Nel tempo ha avuto alcune integrazioni, è stato dotato di una rampa di accesso costituita da muretto in cemento con incastonati pezzi di marmo, cocci e pietre naturali, che gli anno conferito il nome della montagnola.

Non si esclude che alcuni di questi pezzi possano essere reperti archeologici.

Alla sommità della rampa una piccola pagoda in cemento, ci riporta al famoso periodo delle cineserie.

A fianco del bersò sul lato sud è presente un muretto di recinzione, che forma un sedile semicircolare, coperto da una struttura in ferro per rampicanti ripartita da vasi in cemento, di cui si individua solo la base in quanto sono totalmente spaccati.

Sul lato ovest, sempre del bersò è presente una fontanella detta del Pastorello, in quanto alla sommità era presente una statuetta in cemento di un pastorello, ora non più presente.

Poco distante dal bersò, sotto il vialetto che inizia dal reparto bellico posto a mo di colonna si trova un manufatto cementizio, costituito da vasche che dovevano avere la funzione di serra per i fiori.

Sul lato est e nord in riferimento al Bersò sono visibili delle perimetrazioni fatte con pietre, erano sicuramente delle aiuole fiorite, caratteristica è una aiuola a forma di rosa dei venti.

D) La nave verde

Sul asse di crinale, che unisce il cancello al portone principale della villa è edificata la grande nave verde delle colonne in granito, sicuramente reperti romani ,simulano gli alberi di questo galeone verde. La prua era simulata da una fontana la cui acqua sgorgava da una statua raffigurante un bambino sopra un delfino, in cotto, frutto anch'essa di un ennesimo furto, mentre la poppa era raffigurata da una grande giara in cemento sopra una montagnola di pietre, anch'essa non più presente.

Sul bordo della nave sono presenti dei piedistalli su cui erano posti dei vasi di fiori in cemento, a simulare le bocche da fuoco della nave.

E) L'aiuola degli stemmi

Subito dopo la nave sempre sul crinale, in prossimità dell' accesso della villa ci si imbatte in una aiuola circolare che presentava sul fronte gli stemmi della casata Cesarini e Duranti, in pietra.

Completano l' aiuola una vasca posta al centro con pesci rossi e sul retro un balconcino con il parapetto fatto con stalagmiti.

Da alcune foto della villa al tempo di massimo splendore erano presenti diverse piante tra cui sono riconoscibilissimi dei banani.

F) La voliera foto n 26 -27

Sul lato sinistro, guardando la facciata non tanto distante dalla torre merlata, è presente la voliera, costituita da una parte in muratura che ricorda lo stile gotico a forma di piccolo castello merlato con torrione, ed una parte esterna costituita da una gabbia in ferro con rete metallica, a fianco della voliera una colonna di marmo rosa, probabile resto archeologico era sormontata da un capitello corinzio in pietra. Il capitello attualmente è conservato presso la sala del costume di Corinaldo, era stato anche esso rubato, assieme ad un altro, posto lungo il parco, ma caso unico, sono stati recuperati.

G) Il ponte cinese con grotta cascate fiumiciattolo e fontana finale

Tra la nave e l'aiuola degli stemmi sulla sinistra ci si imbatte in una grotta realizzata in cemento, che scende fino in fondo al versante sud, dove è presente un ponticello, in cemento ora in parte crollato. Il ponticello, di stretto gusto cinese supera un ruscello artificiale generato da una serie di cascate che sgorgano dall'ingresso della grotta.

Il ruscello completa la sua corsa in una vasca circolare attornata da sedili e tavolini in cemento. L'intera composizione, ora in parte totalmente rovinata doveva essere particolarmente suggestiva , soprattutto per la presenza di grandi piante di bambù che ora anno infestato tutta la zona.

H) La grotta dell' amore

Lungo il vialetto che dal ponte cinese risale verso il bersò si trova un altro elemento compositivo del giardino la così detta "grotta dell'amore". Ufficialmente definito capanno da caccia, è costruito in cemento e presenta due ingressi ed al centro l'ennesima fontana con cascatella tra pietre decorate. All'interno un piccolo ambiente con sedili e piccole feritoie chiudibili con tende e specchi posti sopra gli accessi.

In questa zona non mancano sedili in cemento e le strutture ferree di un pergolato su cui probabilmente erano presenti piante rampicanti.

I) Il labirinto

Scendendo dal ponte cinese in direzione sud ovest ci si imbatte nel labirinto di forma circolare, dominato al centro da un alto pino. Ora per assenza di manutenzione , risulta di difficile lettura, ma è stato rilevato in tutte le sue parti ed è quindi possibile tagliando adeguatamente le siepi che lo compongono tornare al primitivo aspetto.

L) la fonte

Poco distante, dal labirinto, vicino allo spigolo sud ovest del giardino è presente la fonte, scendendo una scaletta si accede ad un piccolo ambiente dove erano posizionati dei lavatoi, rappresenta una parte più che artistica funzionale, ma non manca di suggestione.

A fianco della fonte un cancello pedonale collegava con l'abitazione di alcuni domestici esterna alla recinzione.

M) La casina fotografica

Risalendo per il vialetto che dalla fonte porta alla villa ci si imbatte a sinistra in una piccola costruzione dal tetto a punta e una iscrizione di stile art nouveau sulla facciata . E' la casina fotografica aveva una camera oscura dove venivano sviluppate le prime fotografie.

All' interno sono ancora presenti le vasche per sviluppare le foto e vetri rossi alle piccole finestre

N) Il pozzo

Al centro del piazzale definito dalla villa e dalla limonaia-stalla, proprio di fronte alla chiesina e localizzato un pozzo, anche se rappresenta l'approvvigionamento allora necessario dell'acqua, non manca di estetica.

Con una copertura in ardesia, quasi del tutto crollata, intorno al tamburo è anch'esso decorato da pietre e pezzi di stalagmite.

O) Il campo da tennis

Sullo spigolo del giardino in direzione ovest è presente un'area pianeggiante a forma rettangolare che ospitava il campo da tennis. La rete era sorretta da due obelischi in cemento ed era sicuramente il primo campo da tennis presente in Corinaldo.

P) Il ninfeo e i salottini di funghi, gli animali pietrificati foto n 28 - 29

Poco distante dal campo da tennis, sempre sul crinale che si affaccia verso la vallata del Fiume Cesano, delle gradinate con parapetti in cemento quasi ad imitare le recinzioni romane, eseguiti in cemento, si trovano diversi tavoli e sgabelli a forma di funghi, anche se in massima parte rotti mettono in evidenza uno spazio degradante di notevole suggestione . A fianco di questi salottini in cemento dei funghi più alti con copertura in telo fungevano da ombrelloni, era lo spazio ideale per il tè delle 17. Il tutto è impreziosito da grandi animali in cemento tra cui si può distinguere una testuggine ed un cane. Anche in questo spazio non mancavano giochi d'acqua, che dalla sommità del crinale scendevano fino a confluire al centro dell' esedra gradinata dove era presente una fontana circolare. Sempre tra il ninfeo ed il campo da tennis è presente una vasca circolare sicuramente utilizzata per piante acquatiche del tipo ninfee.

Q) Grotta delle stalagmiti

Tra il ninfeo, a pochi metri dalla voliera, è stata costruita una grotta artificiale definita grotta delle stalagmiti, è una grotta a forma absidale con sottostante vasca d'acqua ornata da pezzi di stalagmiti, forse era la fontana che alimentava il ruscello che dopo una serie di fontane concludeva la corsa nella vasca sotto il ninfeo.

R) Il Bonsai

Posto sempre verso il crinale che guarda la vallata del Cesano, vicino alla poltrona delle serve, è visibile una delle tante cineserie, un grande manufatto in cemento a forma di roccia ospita una pianta che attualmente la nasconde quasi totalmente, originariamente doveva essere un bonsai.

Ci si è limitati agli episodi architettonici di maggiore rilevanza, ma il parco possiede molte altre situazioni, sedili in cemento, tavoli in cemento decorati con pietre, pagodine di cemento, vasi per fiori e tante altre situazioni che armonizzano l'intero giardino.



Foto n 21

Fontana del pastorello, posizionata sul lato ovest della montagnola , la statua non è più presente.



Foto n 22
Chiesina dedicata a San Lorenzo e San Ippolito.



Foto n 23
Ingresso della chiesa, la porta è stata rubata poco tempo fa, mentre il bassorilievo sovrastante è stato spostato, onde evitare la stessa fine.
Il bassorilievo con tutta probabilità deriva da alcune chiese corinaldesi demolite alla fine dell' ottocento, forse San Pietro.



Foto n 24

Stalla e autorimessa il cui tetto è crollato a marzo del 2008



Foto 25

Torre merlata incompleta che ha sostituito l' elemento rivestito in legno, modello tirolese della edificazione ottocentesca.



Foto n 26
La voliera



Foto n 27
Colonna posizionata vicino alla voliera in marmo rosa, probabile reperto archeologico.
Un' altra simile era posizionata lungo i vialetti, entrambi erano sormontate da capitelli ora conservati presso la sala del costume



Foto n 28
Esedra che completa la zona dei funghetti con fontana finale ora quasi totalmente demolita



Foto n 29
Zona dei funghetti sul lato nord

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA MARIO CARAFOLI 1939

Nel 2015 è stato venduto, ad un imprenditore locale il palazzo Cesarini Duranti in via del Corso, all' interno di questo edificio, e precisamente nella grande biblioteca è stato trovato un servizio fotografico eseguito dal fotografo corinaldese Mario Carafoli datato 1939, che illustra la villa nel suo massimo splendore.



Foto n 30
Viale d' ingresso



Foto 31
Facciata della villa in primo piano la poppa della nave verde.



Foto 32
Torre con in primo piano l'aiuola con gli stemmi.



Foto 33
Il pozzo con utilizzo di stalagmiti alla base.

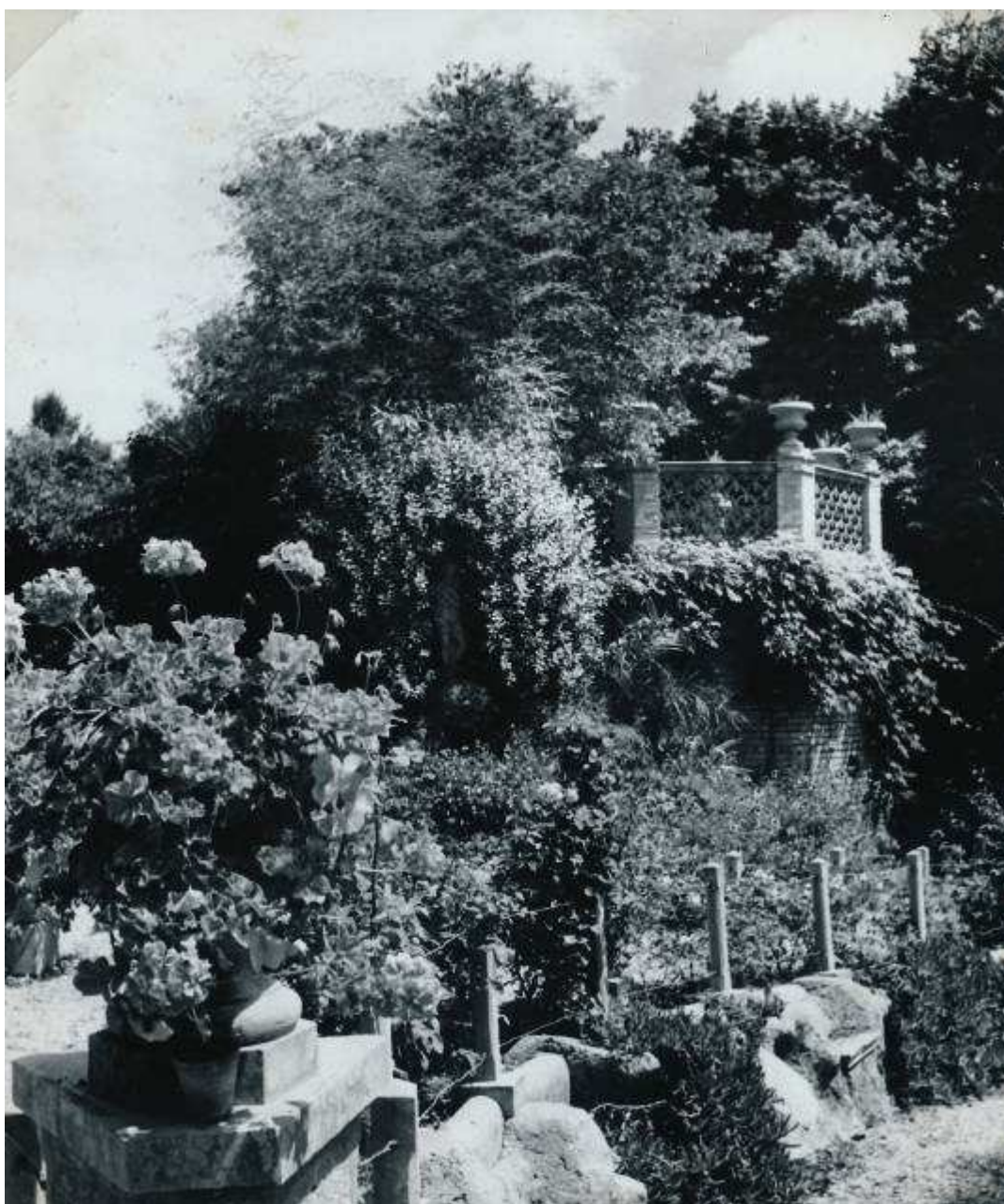


Foto n 34
Il Belvedere e la montagnola.



Foto 35
La nave verde.



Foto 36
Lato principale della villa



Foto 37
Aiuola degli stemmi e voliera vista dalla torre.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SETTEMBRE 2017

Da sopralluogo effettuato nel settembre 2017 molte cose sono cambiate.



Foto 38
Albero della nave verde



Foto 39
L' aiuola degli stemmi



Foto 40
La scala secondaria che univa tutti i livelli



Foto n 41
Il salone con soffitto di stucchi.



Foto n 42
Pavimento al primo piano, oltre i calcinacci del tetto crollato sono presenti arbusti.



Foto n 43
Corpo scala che portava nella cantina dove era localizzata la cucina e dispoensa



Foto n 44
Il pozzo ornato da stalagmiti.



Foto n 45

La limonaia, il tetto è totalmente imbarcato mentre quella dalla attigue autorimessa e stalla è crollato.

STIMA DELLA VILLA CESARINI DURANTI

PREMESSA

Dal gennaio 2009, periodo in cui lo scrivente studio ha eseguito una stima sulla villa Cesarini Duranti, le cose sono molto cambiate (vedi documentazione fotografica).

Sia per la presenza di due forti terremoti nell' agosto e nell' ottobre 2016 che sicuramente hanno peggiorato la staticità degli edifici, ma soprattutto l' incuria e il proliferare di piante infestanti hanno quasi irrimediabilmente compromesso il giardino ed anche gli edifici.

Molti sono i crolli che si sono verificati recentemente, il crollo del tetto della stalla e autorimessa, il crollo totale del soffitto sopra il soggiorno e camere, il crollo totale della scala di servizio che univa tutti i livelli, tanto che al piano della servitù, sottotetto, non è possibile raggiungerlo.

Anche il tetto della limonaia versa in grave pericolo essendo totalmente imbarcato sotto una copiosa nevicata sarà il prossimo candidato al crollo.

In alcuni edifici non è possibile il restauro sarà necessario la demolizione con ricostruzione, recuperando pochi materiali ma soprattutto il volume.

Mente per quanto concerne il prezzo di valutazione degli immobili la crisi economica che dal 2008 a attaccato l' itala ha diminuito di minimo il 30% del valore degli immobili.

Vincoli esistenti sull' immobile

I vincoli che oggi gravitano sul parco sono stati apposti per tutelare e salvaguardare la sua non comune bellezza e sono riconducibili al codice dei beni culturali e del paesaggio (D.les.22 gennaio 2004 n 42 , art 10 comma 14 letter f artt. 136 e 137 riferiti alle bellezze naturalistiche)

Legge del 1 giugno 1939 n 1089 e successive modificazioni

D. les. del 22 gennaio 2001 , n 42

Legge Galasso del 8 agosto 1985, n. 431

**Piano Regolatore Generale del comune di Corinaldo
e censimento dei manufatti exstraurabani**

CRITERI DI VALUTAZIONE

Dopo un attento sopralluogo svoltosi nel settembre 2017,

Per una migliore valutazione del valore della villa Cesarini Duranti ,e specificatamente della Villa Cappella limonaia- stalla e parco, contenute catastalmente nel foglio n 13 nelle particelle numero 114 - 137 -139 -140 -141- 142, si è ritenuto opportuno distinguere i diversi elementi che compongono il complesso.

Sarà definito (vedi piantina allegata)

CORPO A

La villa vera e propria è costituita da un piano interrato, un piano terra , un primo piano (piano nobile), la soffitta (appartamento della servitù), la torre e i terrazzi, due corpi scala che uniscono i diversi livelli, la già citata rampa semicircolare, frutto della ristrutturazione del trenta, e una scala di servizio che va dalla cucina posta nel piano seminterrato fino alla soffitta, ora crollata.

Al **piano seminterrato** è localizzata la cucina, più una serie di ambienti destinati al deposito di derrate alimentari, bagni per la servitù e fino a qualche anno fa si poteva accedere ad una grotta a scopo alimentare con accesso sotto il portone principale, ora crollata e riempita di ghiaia. L'altezza del locale cucina è di m. 2,84 mentre gli altri locali sono di media m 2,40:

Al **piano terra** oltre l'androne che collega il portone principale alla scala semielicoidale, diversi ambienti si susseguono senza però darci elementi per comprendere la loro funzione specifica. Anche qui la ristrutturazione incompleta degli anni trenta ha cancellato qualsiasi traccia ottocentesca, i pavimenti sono fatti in marmittoni in pietra, mentre domina il colore bianco tipico dell'architettura fascista.

In questo livello a parte alcune crepe sul pavimento non sono presenti fenomeni di degrado oltre alle porte divelte, agli infissi esterni spaccati ed intonaci dei soffitti caduti per infiltrazioni di acqua piovana al piano superiore non esistono particolari problemi statici, l'altezza di questo piano è di mt. 3,57.

Il **piano ammezzato** è presente solo in prossimità della torre, vi trova posto una camera ed un bagno sicuramente per la servitù, ha una altezza di mt 2,38

Il **piano primo** o piano nobile, era il piano più rappresentativo della struttura, in esso è presente il salone a cui si accede attraverso la scala semicircolare. Come già riferito era presente fino a qualche anno fa un soffitto a cassettoni in gesso con al centro gli stemmi di famiglia, ora di questo soffitto esiste solo una foto (collezione Montesi).

Dal salone si accede ad un salotto che aveva al centro un camino in pietra, ora non più presente. Particolarmente interessante in questo salotto il soffitto sopravvissuto alla ristrutturazione, di ispirazione ottocentesca con effetti seta azzurra, paesaggi e fiori.

Sempre dal salone principale si può accedere alle camere da letto. Quelle sul fronte hanno le rispettive anticamere e soffitti decorati ottocenteschi che in parte sono irrimediabilmente rovinati dalle infiltrazioni.

Altre due camere si trovano sul retro di cui una non ha più il tetto e la vegetazione cresce tra i detriti sul pavimento., mentre nella torre è stato ricavato il guardaroba che presenta anche se in parte distrutti dei grandi armadi. L'altezza di questo livello supera ml. 4,24.

Il **piano soffitta**, si raggiungeva attraverso la scala di servizio, ora totalmente crollata, , è costituito da ambienti che hanno una altezza variabile da ml 1,53 a ml 3,81,questo sicuramente accoglieva le camere della servitù, sempre dalla scala di servizio percorrendo una piccola scala in legno si raggiunge un ambiente posto alla sommità della torre, forse un belvedere.

CORPO A

Calcolo delle metrature

A) Superficie residenziale

1) Piano seminterrato	
Cucina	mq. 36,00
2) Piano terra	
Ambienti vari	mq. 373,30
3) Piano primo	
Ambienti vari	mq. 315,11
4) Piano soffitta	
Torre	mq. 30,23
Totale superficie residenziale	mq. 754,64

B) Superficie non residenziale

1) Piano seminterrato		
Cantine e ambienti per derrate alimentari	mq. 162,00 al 60%	mq. 97,20
2) Piano ammezzato		
Bagno e ripostiglio	mq. 30,23 al 60%	mq 18,14
3) Piano Terra		
Porticato	mq. 11,12 al 30%	mq 3,33
4) Piano Primo		
Terrazzi	mq. 42,00 al 30%	mq 12,60
5) Piano Soffitta		
Soffitta	mq. 320,94 al 60%	mq 192,57
6) Lastricato		
Copertura Torre	mq. 30,23 al 30%	mq 9,06
Totale superficie non residenziale	effettivi mq. 596,52	fiscali mq 332,90

TOTALE SUPERFICIE CORPO A

EFFETTIVA mq 1351,16

FISCALE mq 1087,54

CORPO A

Valutazione

Criteri di valutazione 500,00 euro al mq.

Mq 1087,54 a 500,00 euro al mq euro 543770,00

CORPO B

La piccola cappella dedicata a San Lorenzo e San Ippolito del secolo XVIII, come da epigrafe posta internamente sopra la porta d'ingresso, è stata costruita nel 1764 dai fratelli Ippolito e Lorenzo Spadoni proprietari della attigua abitazione. E' un edificio di limitate dimensioni a pianta centrale con otto colonne che sorreggono una cupola circolare ornata di stucchi medaglioni e cherubini, sulla parete verso l'esterno della villa l'unico altare dove ara posta una pala raffigurante la madonna con a fianco i Santi Ippolito e Lorenzo.

Ora questa pala è conservata presso la pinacoteca civica e dopo il restauro ha evidenziato una felice mano, anche se al momento non e' stato possibile identificarne l' autore.

Anche la chiesa, come il resto della villa ha subito furti e devastazioni, recentemente sono scomparse le porte settecentesche ed i volti dei Cherubini della volta e le due acquasantiere sono stati spaccati.

E' stato rimosso dagli Istituti di Beneficenza , onde evitare il furto, il fregio in pietra posto sopra la porta di ingresso raffigurante un Dio.

La chiesa si presenta con buone qualità architettoniche, superiori alle tipiche chiese di campagna presenti nelle altre contrade, ma è aggredita da un' edera che ne sta compromettendo la staticità ad il tetto.

Non è facile stimare il valore di questo manufatto, in quanto non esiste un mercato di chiese, ma considerata la qualità architettonica presente nell'edificio e che pur non essendo possibile la variazione di destinazione, rappresenta un elemento altamente qualificante della struttura della villa, riferendola ad altri edifici storici può avere un valore che si aggira sui

A corpo 30.000,00 euro.

CORPO C

Limonaia stalla foresteria autorimessa

Sul lato nord-ovest della villa una serie di edifici, venivano utilizzati, come locali accessori per il buon funzionamento della villa stessa. Composti a elle perimetrano su due lati il cortile con il pozzo.

Costruiti sicuramente dopo il 1835, ma prima del 900, avevano diverse funzioni, quali la stalla per cavalli, la limonaia, tipico elemento dalle ville ottocentesche, ed al livello superiore alla limonaia delle stanze con soffitti decorati accessibile con scaletta esterna crollata , fungevano sicuramente da foresteria.

Con l'avvento delle automobili una parte delle stalla viene trasformata in autorimessa con fossa per meccanici.

L'edificio che nella parte centrale è crollato, non presenta particolare pregio architettonico, solo sul lato nord sono ancora visibili parti delle decorazioni lignee che ornavano il tetto, nella versione ottocentesca della villa.

La caratteristica principale di questi ambienti è che hanno un'altezza superiore ai tre metri e possono essere soggetti a trasformazione residenziale.

Data l'assenza di muri maestri e per gli esigui spessori murari non sarà possibile un restauro di questo ambiente pertanto sarà necessaria la demolizione con ricostruzione.

CORPO C

Calcolo delle metrature

A) Superficie non residenziale

1) Piano terra			
Limonaia autorimessa e stalla	mq. 161,74 al 80%	mq. 129,39	
2) Piano Primo			
Foresteria	mq 72,59 al 80%	mq. 58,07	
3) Piano primo			
Terrazzo	mq 8,19 al 30%	mq 2,45	

Totale superficie non residenziale effettiva mq 242,52 fiscale mq 189,91

TOTALE SUPERFICIE CORPO C

EFFETTIVA MQ 242,52

FISCALE MQ 189,91

CORPO C VALUTAZIONE

Mq 189,91 a 500,00 euro al mq 94950 euro

RIASSUNTO

Corpo A	Euro 543770,00
Corpo B	Euro 30.000,00
Corpo C	Euro 94950,00
<u>TOTALE</u>	<u>Euro 668720,00</u>

Valutazione del giardino Corpo E

Il valore dei diversi manufatti sopra elencati tenuto presente sia il costo di costruzione detratto lo stato di conservazione pessimo in cui versano e proporzionato al suo possibile restauro:

La vegetazione spontanea oltre a danneggiarli irrimediabilmente non permette neanche di fare una valutazione specifica, sono solo visibili la casina fotografica e la voliera il resto risulta essere nascosto dalla vegetazione. Possiamo attribuirgli un valore cumulativo

A corpo 60.000,00

A questo valore va aggiunto il valore del terreno al nudo pari a 25.000 euro al ettaro
Su un ' area di circa 18.570 metri quadrati è pari a **euro 46425,00.**

Più il valore degli alberi attualmente presenti nel giardino tenuto presente che molte sono essenze spontanee è che in sede di restauro sarà necessario l'abbattimento di molti di questi, onde permettere lo svilupparsi di quelli di maggior pregio o che hanno un valore estetico.

Sono presenti una moltitudine di lecci, querce, faggi, palme e tante altre essenze.

Si può ritenere un valore totale pari a **euro 50000,00.**

VALORE DEL GIARDINO

Elementi architettonici presenti nel giardino	Euro	60.000,00
Terreno	Euro	46425,00
Sostanze arboree	Euro	50.000,00
Totale	Euro	156425,00

RIASSUNTO FINALE

Valore degli immobili	Euro	668720,00
Valore del giardino	Euro	156425,00
TOTALE EURO		825145,00

(ottocento trentacinquemilacentotrentacinque euro)

Dott. Arch. Ettore Montesi

Corinaldo lì 16 settembre 2017