

## STORIOGRAFIA DELL'ESTIMO

La valutazione dei fondi rustici in alcuni inediti  
dei Georgofili (Terza nota), di *S. Di Fazio*



LA VALUTAZIONE DEI FONDI RUSTICI  
IN ALCUNI INEDITI DEI GEORGOFILI  
(Terza nota)

SEBASTIANO DI FAZIO \*

Il documento inedito che pubblichiamo nel presente volume di *Aestimum*, così come quelli già pubblicati nei due volumi precedenti, appartiene al gruppo delle dissertazioni presentate all'Accademia Economico-Agraria dei Georgofili di Firenze, per la partecipazione ad un concorso a premi, bandito in sul finire del Settecento e del quale abbiamo, in più occasioni, dato ampie notizie<sup>1</sup>.

La dissertazione suddetta, contraddistinta dal motto "*O fortunatos nimium, sua si bona norint, agricolas! quibus ipsa procul discordibus armis fundit humo facilem victum iustissima tellus*"<sup>2</sup>, come quelle già pubblicate, è di autore anonimo e dall'insieme dell'esposizione non si rilevano elementi particolari, sufficienti per la individuazione di quest'ultimo. Trattasi, certamente, di un pratico stimatore toscano, ricco di esperienza professionale, verosimilmente conoscitore del "*trattatello*" del pistojese Cosimo Trinci sulle "*Stime de' beni stabili*"<sup>3</sup>, che non cita, e dal quale trae, in parte, i principi da applicare nella valutazione dei fondi rustici, anche se dichiara che "*l'esperienza (e) la ragione saranno le principali sorgenti, dalle quali mi lusingo d'attingere le mie proporzioni*".

\* Prof. Ordinario di Economia del mercato dei prodotti agricoli nell'Università di Catania.

<sup>1</sup> Cfr. Di Fazio S., "*Attualisti*" e "*suscettivisti*" del XVIII e XIX secolo; in "*Tecnica Agricola*", 1968, n. 2; *Alla ricerca delle "vere" teorie sulla stima dei fondi rustici*; in "*Orientamenti Tecnici*", 1984, n. 37; *La valutazione dei fondi rustici in alcuni inediti dei Georgofili*; in "*Aestimum*", Ce.S.E.T., 1989, vol. XX.

<sup>2</sup> Cfr.: Accademia Economico-Agraria dei Georgofili, *Archivio storico*, s.d., busta 107, 14/d, cc. 10.

<sup>3</sup> Cfr., Trinci C., *Trattato delle stime de' beni stabili*. Nella Stamperia di Gaetano Albizzini. Firenze, 1755.

La dissertazione in esame è suddivisa in quindici succinti *articoli* nei quali alcuni concetti, che l'autore ritiene fondamentali, vengono più volte richiamati, nel tentativo di meglio chiarirne l'intimo significato e la loro validità applicativa.

Analizzando l'intera dissertazione, non si riesce a comprendere quale sia il procedimento di stima al quale l'autore accorda la sua preferenza. Egli, infatti, a tal proposito, anzichè manifestare compiutamente i suoi convincimenti, espone, criticamente, i modi di operare dei periti toscani suoi contemporanei, nelle diverse situazioni agronomiche ed ambientali. Tuttavia, non senza qualche forzatura interpretativa, sembra che egli suggerisca di stimare i fondi rustici sia con procedimento sintetico e sia con procedimento analitico, "a capitale da reddito", limitando l'impiego di quest'ultimo alla valutazione dei "prati, praterie, selve, castagneti, boschi, boscaglie, e macchie cedue". Ma, a quest'ultimo riguardo, nulla viene detto nè sulle modalità di accertamento del reddito da capitalizzare, nè sui criteri da seguire nella scelta del saggio di capitalizzazione.

Con il procedimento sintetico, la stima viene effettuata a prezzi unitari, rapportando questi ultimi alla *coltra*, o al *rubbio*, o al *moggio*, differenziandoli in rapporto alla natura e alla destinazione produttiva dei terreni, alla loro ubicazione rispetto al centro abitato, alla giacitura, esposizione, etc.

Relativamente alla Maremma toscana, quest'ultimo procedimento veniva così applicato: "La costumanza della stima maremmana è, e si dice questa farsi a *rubbio*, ed a *moggio*, che vale a dire un tanto il *rubbio*, un tanto il *moggio*, e danno così ancora un prezzo aereo alle *boscaglie*, tanto forti, cioè composte d'annose querce, e simili, quanto che alle *macchie cedue*, e li danno il valore più, e meno, secondo la lontananza, o vicinanza dei trasporti". Ma, la stima effettuata nel modo suddetto, con specifico riguardo ai terreni della Maremma dai periti del suo tempo, viene considerata dal nostro autore "arbitraria, detritiva, e meglio dire capricciosa o barbara". Va rilevato, però, che i motivi addotti a giustificazione di un così severo giudizio sembrano inconsistenti e non modificano di molto un tale modo di stimare. Al riguardo, infatti, egli scrive che la Maremma deve anche stimarsi "con quelle regole necessarie, che richiede l'arte, e la scienza d'un perito agrimensore, ad oggetto di poter dare a quella il suo giusto valore tanto intrinseco, che estrinseco, e per ben regolarlo, si deve avere tutta la mira, e considerazione alla superficie del terreno, ed alla esposizione del medesimo".

Se molto generico e vago è l'autore della dissertazione in esame sui procedimenti di stima, non lo è, invece, per quanto attiene alle indagini tecniche che il perito deve compiere per motivare il suo giudizio di valore. In merito il suo pensiero è chiarissimo: "Le giuste stime de' terreni, si devono partire dalla situazione del terreno, e dalla superficie del medesimo, con l'intera conoscenza della esposizione". Quindi, il perito deve compiere dei saggi in diversi punti del fondo da stimare per accertare la qualità del terreno, e cioè se essa "sia forte o sciolta; legata o aperta; grassa o magra; umida o bellettosa; appanconata o sassosa; montuosa o scoscesa; franata o ruposa; incolta o vestita". E relativamente alla superficie, essa va misurata con "pertiche e catene", scartando "ogni altra maniera d'invenzione, che viene oggi con

tutta semplicità d'impostura praticata". Come elemento empirico di controllo della corretta misura della superficie egli suggerisce di tener presente che per ogni coltra di terreno, normalmente, si impiegano due staia di semente di "grano, o sia segale, o segalato".

Ma, oltre ai suddetti accertamenti, il perito deve ben considerare anche se il fondo "è corredato di casa di contadino, aia, sito, pozzo, o fonte, e se l'acque siano perfette, tutte per l'umanità, che per il bestiame da beverarsi, e la lontananza, e la vicinanza delle medesime; se poi unita, o disgiunta dalla casa d'abitazione rusticale, vi sia fabbrica di villa e casa di padrone, o altro casamento da fattoria per il comodo, e comodi di riporre le grasce, e considerato ancora attentamente, se queste grasce sono solite venderci, e smerciarsi nel sito medesimo, o si vero si devono trasportare ai rispettivi mercati, e piazze delle città. Se questo podere, o sito, che sia, goda l'acque salutendi, e sufficienti, tanto nel calore estivo, che in tutto l'altro corso intiero dell'anno...".

In merito alle stime relative al "prezzo di affezione", sulle quali qualche decennio dopo si intratteneva, ampiamente, uno studioso maceratese<sup>4</sup>, il nostro autore dichiara che esse, dal punto di vista metodologico, non trovano "fondamento veruno" e che "tutte dipendono dalla volontà degli uomini possidenti, o dai contraenti".

Altro argomento, che presenta un qualche interesse, affrontato dal nostro autore, è quello relativo al comportamento del perito incaricato di determinare il prezzo base d'asta e al riguardo egli formula delle accettabili osservazioni in merito al "calore dell'asta" e all'appetibilità del bene. E ritenendo dette stime richiedere, più delle altre, maggiore impegno, sottolinea la necessità di affidarle a "stimatori periti nell'arte" e non a "persone incapaci nella perizia, e nell'arte si giusta, e sì santa, che pretendono, come i saltimbanchi, e ciarlatani soverchiare con impostura gli animi de' miseri mortali".

Da quanto abbiamo succintamente riportato, emerge che la dissertazione esaminata non presenta alcun elemento di originalità, tuttavia, da un punto di vista storico, essa desta un certo interesse perchè viene ad ampliare le nostre conoscenze sul modo di operare degli stimatori toscani di fondi rustici del tardo Settecento; una dissertazione giustamente ritenuta non meritevole del premio messo a concorso, ma non priva di acute osservazioni e di suggerimenti frutto di esperienza e di innato buon senso.

Non vi ha cosa, che tanto interessi il privato, ed il pubblico bene, quanto l'importante oggetto, che io prendo a trattare, riguardo alle stime de terreni. Infatti, d'onde mai derivano i perniciosi disordini tra i possessori de beni, se non se dalle teorie diverse, secondo le quali sono stati or con minore, ed or con maggior vantaggio del possessore stimati i terreni? Mi giova sperare, che i mezzi, che io sono per proporre, e le strade, che io sono per additare, potranno sicuramente e facilmente condurre i pratici stimatori a determinare il valore di qualsivoglia terreno. L'esperienza, e la ragione saranno le principali sorgenti,

<sup>4</sup> Cfr.: Anonimo, *Intorno alla vera valuta delle case*. Presso Bartolomeo. Capitani. Macerata, 1792.

dalle quali mi lusingo d'attingere le mie proposizioni, che ho stimato opportuno di ridurre a tanti particolari articoli, a quanti ha relazione il surriferito soggetto.

#### ARTICOLO I

Principiando a sodisfare alle costanti promesse, che danno sovente impulso al corto mio talento a dimostrare di quanto peso, e vaglia esser debba il perito stimatore, dirò, che questo esser deve: giusto, sciente, prudente, esperto e finalmente attivo. Giusto per non offendere la giustizia; sciente per non corrompere le SS. e leggi della natura; prudente per non defraudare la stima ed il valore nella posizione de terreni; esperto per la vera cognizione delle piante, la qualità, e la specie delle medesime; attivo nel calcolare, raccogliere, e rilevare insieme l'adeguata misura, che intieramente devono formare sul calcolo, il vero, ed il giusto quantitativo nell'esposizione del terreno, con sodisfazione amplissima de contraenti possessori, ed in ciò dire, trionferà la giustizia, averà luogo insieme la fama e starà sempre unita la concordia, e la pace.

#### ARTICOLO II

La base fondamentale per dare le giuste stime ad ogni specie, e qualità di terreno, per rilevarne poi l'intrinseco suo valore: conviene, che lo stimatore abbia tutta la perfetta cognizione della natura del terreno, senza la quale non potrà mai formare un retto giudizio all'intrinseco valore, senza prenderne abbaglio, e da questo verrà, quando sul più, quando sul meno, a togliere, se non in tutto, almeno in parte ai rispettivi possidenti quel valore di terreno, che allo stimatore la sola audacia, e l'impostura gl'ha servito di guida, e fama. Io non stima conservo alla Patria, che il solo nome; ma grazie al cielo, grazie a voi padri prestantissimi, so che non prendo abbaglio, e mi lusingo di potervelo chiaramente dimostrare.

#### ARTICOLO III

Per dare le vere regole, per poter francamente dimostrare la cognizione perfetta de terreni, con darli le giuste et adeguate stime, devono esser concordi le misure con le stime; cioè se la misura non corrisponde al terreno, le stime non saranno, ne' possono essere giuste e perfette, ma se poi queste saranno fra loro concordi, corrisponderà la misura alla stima, e la stima alla misura, ed in tal guisa sarà sempre regolato il terreno nell'intrinseco suo giusto valore.

#### ARTICOLO IIII

L'importanza maggiore, per dar regola alle stime, consiste principalmente, che l'agrimensore abbia tutta la perfetta cognizione della superficie del terreno,

e senza questa, le misure saranno sempre erronee, e verrà talmente ad aggravare il possessore, che misurando il terreno con pertiche, catene, o in altra maniera d'invenzione, che viene in oggi con tutta semplicità d'impostura praticata, crescerà, e diminuirà: il pugnoro, panoro, stioro, staioro; oppure, come in diverse comunità si stila: il quattrino, soldo, mezzo braccio, braccio pertica, scala, opra, quartiere, che con tal misura formano l'intera coltra di terreno, che questa coltra porta seco la sementa di due staj di grano, o sia segale, o segalato le stime saranno giuste. Nelle provincie montane hanno per costumanza comune a libbre, et a rendita di terreno; cioè: il terreno, che sta situato presso al circondario della comunità, terra, o castello, purchè questo sia gelsato, fruttato, e talvolta vignato, dove comporta una libbra di grano, o segale a seme, la sua vera stima è di uno scudo, cioè di lire sette. Il terreno va sempre scemando di prezzo, quanto più si distende lontano dall'abitato castello, e va a poco, a poco diminuendo, che gionti alle sommità de' monti, giunge al soldo, composto di tre quattrini; e se questo terreno stimato sul monte non sarà prativo, sementativo, ne boscato, o selvato, ma di puri sassi, e pietre composto, allora lo stimatore darà tutta la libertà ai possessori di potere a lor talento darli un prezzo, e valore, secondo le circostanze de possidenti e nella disparità de medesimi (se a sorte vi nasca) si deve interporre per mediatore, con assicurare gl'animi de possidenti nella stima del prezzo medio, che così saranno sempre giuste le stime, e le contrattazioni.

A rendita, si devono stimare i prati, praterie, selve, castagneti, boschi, boscaglie, e macchie cedue, facendo posar le stime, secondo la lontananza, o vicinanza alle strade, per i trasporti, o al comodo de possidenti, nel custodirla; mentre ci riserveremo a trattare in altri seguenti articoli, rispetto all'intrinseco valore de medesimi terreni.

#### ARTICOLO V

Le giuste stime de terreni, si devono partire dalla situazione del terreno, e della superficie del medesimo, con l'intera conoscenza dell'esposizione delle parti cioè di levante, mezzogiorno, ponente, e settentrione (come se ne dirà a suo luogo e tempo) e l'osservazione maggiore per dare le giuste stime al terreno, consiste nella conoscenza de terreni, e nella pratica dell'evidenza, e della usata esperienza nel saper distinguere: se il terreno, la sua qualità sia forte o sciolta; legata, o aperta; grassa o magra; umida o bellettosa; appanconata, o sassosa, montuosa, o scoscesa; franata o ruposa; incolta o vestita. Avendo tutte queste perizie lo stimatore, non potrà mai fallire nel dare il giusto prezzo adeguato al terreno. Il poeta: Pianga Pistoja e il cittadin perverso; ...

#### ARTICOLO VI

Seguitando parimente la categoria delle stime, non si deve lasciare indietro la stima, che riguarda la Maremma toscana, che quantunque questa non sia di

presente abitata, conforme è il rimanente del suol toscano, tutta volta ha in sè il suo pregio, il suo valore. La costumanza della stima maremmana è, e si dice questa farsi a rubbia, ed a moggia, che vale a dire un tanto il rubbio, un tanto il moggio, e danno così ancora un prezzo aereo alle boscaglie, tanto forti, cioè composte d'annose querce, e simili, quanto che alle macchie cedue, e li danno il valore più, e meno, secondo la lontananza, o vicinanza dei trasporti, che ricavano da carboni, e legne dalle surriferite macchie. Questa pure si deve riguardare con quelle regole necessarie, che richiede l'arte, e la scienza d'un perito agrimensore, ad oggetto di poter dare a quella il suo giusto valore tanto intrinseco, che estrinseco, e per ben regolarlo, si deve avere tutta la mira, e considerazione alla superficie del terreno, ed all'esposizione del medesimo, qualora riguardi il levante, mezzogiorno, ponente, o settentrione; che se la macchia riguarderà il levante, il mezzogiorno, tanto la legna, che il carbone sarà di sua natura più forte, più composto, ed attivo alla resistenza del fuoco, che se poi sarà esposto sulla parte di ponente, o settentrione, sarà il suo legname, e carbone fragile, crudo, e poco, o nulla attivo al calore del fuoco. Su tale soggetto, tralascerò di farne altra menzione, giacchè la costumanza della stima del terreno maremmano è per così dire arbitraria, dettiva, e meglio dire capricciosa, o barbara; e tutto ciò deriva dalla mancanza di abitatori, e conseguentemente dall'aria non purgata, nel gran calore estivo.

Quando l'Accademia Reale voglia assumersi il peso di tenerne proposito con S.A.R., nostro clementissimo Sovrano, e Padre amorosissimo, sarà indicata con realtà, e sincerità d'animo la vera maniera di rendere popolata tutta l'intiera maremma, e che non solo sia questo il principale oggetto, ma che venga coltivata, come se fosse il seno della Toscana; e quando vogliano degnarsi d'intendere il nome mio, la patria, il soggiorno, tutta sia scritta l'indicazione nel biglietto epigrafale; in contrario poi non gradisce lo scrivente di farsi palese, per non incorrere negl'emuli impostori una palese, e manifesta censura, giacchè non spera, ne' può sperar giammai una grata beneficenza, quando ancora facesse toccar con mano la vera, e perfetta verità. Voi Padri della Patria mia, Padri amorosi, contro di me non inarcate il ciglio, e contro me ira, sdegno si accenda, giacché mi date il piacere, la beneficenza di presentarmi a voi, come giudici di amore, e di somma bontà ripieni, datemi tutta la libertà, che io mi consagri tutto intiero a voi, mentre so bene, che chi non può rendersi fortunato, può almeno meritarlo d'esserlo.

## ARTICOLO VII

Le stime de terreni sono di più sorta: cioè maggiori, medie, infime, arbitrarie, e volontarie; che faccino al caso nostro sono le maggiori, medie, et infime; l'altre si devono escludere, perché non entrano rettamente nelle perizia dello stimatore, se non in caso lontano, lontanissimo del nostro oggetto, su cui deve stare sempre fisso ed oculato il perito stimatore. Sicché la stima maggiore riguarda sempre la suburbanità del terreno, la vicinanza al comodo de trasporti, la

lontananza da fiumi alle inondazioni, per la soccombenza d'imposizioni di tasse municipali, o regie; il pericolo delle strade reali, o vicinali alle servitù sottoposte de confinanti, alla qualità del terreno, al fruttato delle messi, al prodotto delle piante domestiche, cioè vino, olio, e frutta d'ogni qualità, e specie, al comodo delle paline, alla prossimità e vicinanza de mercati, riguardo allo smercio de bestiami, alla vendita dell'erbe, erbaggi, e simili; al quantitativo della foglia de mori e gelsi, al comodo de pollai, e colombaie, al soggiorno de passatempi in apolline con le liete conversazioni, alla vaghezza de fiori, all'amenità dell'erbe de prati, e giardini,...

La stima media di prezzo, sarà sempre quel terreno, che per se stesso è umido, arenoso, situato, et arginato lungo i fiumi, privo di piante domestiche, lontano per i trasporti; magro d'erbe per il pascolo de bestiami, sottoposto all'inondazioni de fiumi, che deve prestare la servitù per la vicinanza di strade regie, e private, mancante di paline, composto in più pezzi, di terreno, lontano uno dall'altro, privo di fogliami, felci, e simili per fare letto ai bestiami, per l'acquisto dei sughi, usuali, e necessari per la sementa delle messi, paludoso, lontano da mercati, terre, città e castelli.

La stima infima la porta seco quel terreno totalmente sottoposto all'inondazioni de fiumi, ai torrenti che l'esuberano, all'acque putride, all'erbe bellettose, spogliato di piante domestiche, e selvatiche, sassoso, scosceso, rupato, situato per la parte di ponente, e di settentrione, e che resta a bacigno, lontano da mercati, che soffre ogni servitù di strade vicinali, prossimo alle forre, fossi, torrenti e simili, e che non è abitato talvolta con casa da contadino.

#### NOTAZIONE AL SUDD.O ARTICOLO

Allora quando sarà incombensato il perito stimatore dal tribunale, o dal foro laicale, o per altra cagione consimile, deve riflettere, e considerare il *calore dell'asta*, se il terreno è di stima maggiore, l'imposizioni de dazi regi, dovrà darli un prezzo adeguato a forma di rendita del tre per cento, e niente più, e niente meno; per lo che crescendo sotto il calor dell'asta per il numero degl'oblatori, conseguentemente resterà alienato, e venduto sul valore di giusto prezzo. Se poi per le sudd.e cause il terreno sarà di prezzo medio, allora lo stimatore dovrà indagare, se vi sono oblatori, prima di palesare le sue stime, e se vede, e sente sicura la vendita, deve dare a quel terreno il suo giusto, et intrinseco valore. Se poi è lontano il caso, allora deve praticare il rigore delle stime, perché deve sempre supporre li sbassi ordinatevi dai rispettivi tribunali di giustizia. In caso che le parti dei possessori contraenti siano unite (considerate le cose da considerarsi) dovrà dare a quel terreno il suo vero, e giusto prezzo, e valore. Se il terreno sarà di prezzo infimo, deve il perito stimatore usare tutte l'accortezze immaginabili, si per rapporto agli sbassi legali, come ancora alla dura necessità della vendita del possessore per non sottoporlo ad alienare il terreno ad un prezzo vilissimo, in gran danno, e pregiudizio del venditore. In simili urgenze, si devono scegliere gli stimatori periti nell'arte, prima di procedere alle stime de

terreni, case ecc. e non servirsi di stimatori, che presentemente brillanteggiano per le piazze e per i ridotti di persone incapaci nella perizia, e nell'arte si giusta, e si santa, che pretendono, come i saltimbanchi, e ciarlatani soverchiare con impostura gl'animi de miseri mortali.

#### ARTICOLO VIII

Le stime arbitrarie, volontarie, o siano di prezzo d'affezione, sopra di queste non trovo fondamento veruno da fornire ragione, per darne un giusto schiarimento, perché queste tutte dipendono dalla volontà degli uomini possidenti, o da contraenti; solo dirò, che l'arbitrarie, queste non si devono attendere in modo, ne maniera veruna, per non suscitare litigi, e questioni, ne fomentare odio fra i possessori, e fra le comunità de popoli questionabili, sebbene parrebbe che in qualche parte vi potesse entrare talvolta fra comunità, e popoli l'arbitrio de giudici laicali, sia pure, come esser si voglia, sopra di ciò non ardisco, per il corto mio intelletto, a dimostrarne uno assoluto, e categorico sentimento.

#### ARTICOLO IX

Le vera stima de terreni, la portano seco i terreni medesimi, e lo stimatore perito nell'arte, non può mai ingannarsi allora quando si è fatto cognitore della superficie del terreno, considerata la situazione del medio, l'esposizione di levante, o mezzogiorno, ponente, o settentrione, vicinanza, o lontananza, fatta seria riflessione a quei requisiti già detti negl'antecedenti articoli, e mai slontanandosi da fare i saggi nella superficie del terreno, per bene indagare la qualità del medesimo, ed osservare rettamente, se ne suoi prodotti possa esser costante annualmente, e minutamente riscontrato le piante, tanto domestiche, che selvatiche, come ancora se vi fossero muri, o muraglie, impalancati, siepi, orti murati, o fasciati di pruni, e simili. Se costantemente goda il beneficio dell'acqua de fonti, e de fiumi, tanto in vicinanza, che in lontananza; le strade, se queste sieno buone o cattive, se sieno comunali, o particolari; se l'accesso sia facile, o difficile, montuoso, o piano; la qualità dell'olio, la specie del vino, la sementa annua di grano, o segale, o segalato, o vecce, orzi, orzuole, farro, e fave, ed in complesso le biade tutte, e se la stagione d'inverno non dimostrasse l'evidenza delle rispettive raccolte, tutto deve riscontrare dai saggi del terreno, dalli stili de pagliari, che questi ne sogliano dare quasi un manifesto indizio allo stimatore, come ancora i tini, e tinaie, la stalla piena o vota di bestiame, la specie, e qualità del medesimo, ed il numero de medesimi, i fieni, l'erbe, i vincigli, se sono bastevoli, o mancanti per l'alimento de rispettivi bestiami, e maggiormente deve considerare se prossimi vi sieno prati, o praterie per pascolare gli armenti, e se il numero del bestiame sia sempre costante, ed uniforme tanto nella stagione d'inverno, che di primavera, e d'estate; la casa come resti esposta, se resta riparata de venti, o no, se questa sia corredata di stalla, e stalle, stallucce, pollaio, colombaie, barco, capanne, tettoie e riparò ai sughi, orto, aia, o giardino,

e se gode la beneficenza di bugni, bugnavecce (?) d'api; e segnatamente deve esser attento osservatore specialmente trattandosi di terreni con casa, o case situate in costa, collina, poggio, monte, o montagna; se il bestiame minuto, allora che parte dal chiuso, o mer meglio dire dalla stalla di sua abitazione, sortito dal recinto domestico del podere ipso facto possa godere la beneficenza del pascolo o si vero deve questo camminare molto tratto di strada, o strade per giungere al pascolo necessario; ancora questa notissima osservazione potrà servire di regola costante alle giuste stime.

Permettetemi ora, vi priego, una piccola digressione al mio ragionare. Fa di mestiere sapere, che tutto il bestiame, che rende il frutto del latte, se la sera nel ritorno, che alla stalla, deve questo camminare lungo tratto di via, non solo si stanca per il lungo viaggio, ma viene sempre smaltendo il cibo, e si vota di ventre, non può mai acquistare gran latte nelle sue mammelle, perché questo sempre si forma dal pascolo dell'erbe, e con ragione cantò Virgilio: *Ilice sub nigra pallentes ruminat herbas*. Non si nega, ne può negarsi, che tutto il bestiame da latte che congregatamente pascola, non rigurgiti, e rimastichi il cibo nel tempo notturno, di cui si è satollato il giorno,...

#### ARTICOLO X

Lo stimatore perito deve ben considerare, prima di praticare le stime, se il terreno è corredato di casa di contadino, aia, sito, pozzo, o fonte, e se l'acque siano perfette, tutte per l'umanità, che per il bestiame da bevendersi, e la lontananza, e vicinanza delle medesime; se poi unita, o disgiunta dalla casa d'abitazione rusticale, vi sia fabbrica di villa e casa di padrone, o altro casamento da fattoria per il comodo, e comodi di riporre le grasce, e considerato ancora attentamente, se queste grasce sono solite vendersi, e smerciarsi nel sito medesimo, o si vero si devono trasportare ai rispettivi mercati, e piazze delle città. Se questo podere, o sito, che sia, goda l'acque salutendi, e sufficienti, tanto nel calore estivo, che in tutto l'altro corso intiero dell'anno; di poi deve ben considerare principalmente i fondamenti delle muraglie, i tettami, il pietrame, travi, e travicelli, tavolati, immattonati, e tutti l'altri resarcimenti necessari in caso di bisogno, e parimente ancora, se sieno prossimi, o lontani i trasporti de materiali per uso della casa, e case; ed in caso poi di mancanza di legnami, se il sito è corredato, o mancante de medesimi. Se l'erbe sieno selvatiche, o domestiche; che essendo salvatiche, non sono attive per ingrassare, ne mai ingrasseranno i bestiami, ne tampoco sono producenti nell'abbondanza de latti, per lo ché le figliolanze de bestiami non saranno mai, se non che poco attive ai lavori, all'altezza, e grossezza, e grassezza, a motivo che l'istesse erbe non sono salutevoli, per mancanza di sali, restano insipide, sciocche, et immature. Secondariamente deve il perito stimatore fare seria riflessione ai lavoratori del sito, cioè al numero delle persone, se queste corrispondendo alle lavorazioni del podere, possino raccogliere tante messi, bastevoli per il sostentamento, ed alimento annuo per l'intera sua famiglia. Con tali riflessioni, e considerazioni

mi lusingo, che il perito stimatore non potrà ingannare con le sue stime i possidenti de terreni,

#### ARTICOLO XI

Per ben regolare le stime con le necessarie teorie, fa d'uopo, che il perito, nominato stimatore sia un perfetto osservatore alla situazione del terreno da stimarsi, se questo gode la parte di levante, e mezzogiorno, in caso tale deve usare il rigor delle stime. Se poi starà esposto al ponente, deve scemare la stima rigorosa un terzo meno, se totalmente sarà esposto al settentrione dovrà scemare, e diminuire la stima alla metà di rigore di prezzo; se questo poi starà a bacigno per la parte di ponente deve diminuire due terzi di valor da rigor della stima. Parimente deve star sempre attaccato sulla riflessione della superficie del terreno che questa è la madre regolatrice delle giuste, e vere stime; secondariamente deve osservare la qualità, e specie del terreno, se questo sia tutto uniforme nel complesso delle stime, e non deve mai fidarsi della mente del lavoratore del terreno, ma bensì fare il saggio del terreno in tutte e singole le sue parti, e queste lasciandole invece di stimare rettamente, averà formato a se un inganno, ed un furto di sommo pregiudizio al possessore de terreni.

#### ARTICOLO XII

Le maremme regie e granducali ognuno le vilipende, ognuno le biasima, ognuno le vitupera, e specialmente per la cattività dell'aria, e per la mancanza d' uomini, e persone, che le lavorino. A ripopolarle, e che venghino lavorati i terreni, per il prodotto delle raccolte d'ogni genere di messe, utili e necessarie ad ogni riparo di penuria, a bastanza lo scrivente, ne ha fatte le sue giuste proposte, onde questi terreni parimente hanno il suo pregio, il suo intrinseco valore. Ma che? Io non voglio di più formarne il manifesto solo dirò, che ognuno lo sfata per farvi il suo negozio, con l'acquisto di somme considerabili di denaro, sull'altrui laboriose fatiche de poveri montanari.

#### ARTICOLO XIII

Sogliono quasi per costume di natura usare la stime nelle maremma a rubbi, ed a moggi, e darli un capriccioso valore, che io in verità per vergogna, e rossore non ardisco manifestarlo. Ho più volte tenuto proposito con alcuni stimatori maremmani, che per ogni dovuto rispetto non mi conviene nominarli, nel contegno delle stime, che costoro praticano nelle maremme, mi dicono, lo dirò? Il terreno che comporta un moggio di grano di moggia 24 scudi 24, e così corre l'istesso prezzo, e valore la macchia cedua, purché questo e quelle sieno dentro le cinque miglia al trasporto delle città, o marina, se poi saranno fuori delle cinque miglia cala la metà del prezzo, et all'incontro se resteranno nel corpo delle cinque miglia cresce il prezzo a scudi 30. Il terreno mortellato, felcinto

spinoso, e marronetato di rovi sc. 20. Il terreno usuale per il pascolo similmente sc. 20. Il terreno vestito di piante annose, forti e robuste seguono la natura del prezzo per metà alla macchia cedua. Queste sono le stime, che fanno correre, tanto sotto l'asta pubblica, che alla concordia de contraenti possessori. Cioè nella Grossetana, castiglionesa, massetana, piuncherichese, cecina ec,

#### ARTICOLO XIII

Le vere teorie principalmente si rilevano dalla superficie del terreno, e dalla perfetta cognizione del medesimo e dal saggio, che deve fare in quello il perito stimatore per conoscere la vera specie e qualità del terreno, e quali sieno i suoi sali, e solfi, attivo tanto per la natura della semenza del genere de grani, segali, biade, e legumi, e specialmente per la produzione e regolazione delle piante domestiche fruttifere, e selvatiche, e della qualità dell'erbe per la sussistenza de bestiami, dai quali, e mediante quelli, se ne ricavano i sughi, e concii per il fruttativo de terreni, che senza di quelli il terreno si sterilisce, e resta privo alla produzione, e vegetazione delle piante, ed a qualunque genere e specie di frumenti, e simili e parimenti servono di regola per bene stimare il terreno ai periti stimatori i fiumi, fossi, forre, torrenti, il pericolo de quali possino apportare danno, o nocimento al terreno, tanto per l'inondazione, che dilavazione, quanto per la massacrazione, e deturpazione del medesimo; secondariamente la qualità delle piante, se queste sieno fruttifere, vegete, e la specie delle medesime nella produzione del frutto, e se queste sieno ben tenute, regolate, disposte, e potate; se poi sieno infruttifere, e salvatiche, conoscere la qualità delle medesime, tanto per uso della sega, per travi, per barche nell'acqua, per la palina, e che talvolta se possino servire con il loro frutto salvatico al bestiame minuto, e porcino, come ancora per carbone da fucina, e da fuoco, per legne da fuoco medio, tanto alle cucine, forni, e fornaci, e simili, e se quelle possino servire a formar gabbia, gabbioni, impalizzate ai fiumi, forroni, e torrenti, e talvolta al riparo degl'argini, muri, muraglie, ed al fondamento delle medesime.

Trattandosi poi delle viti, se lo stimatore non è cieco, le deve osservare, e riscontrare se sono giovani, o vecchie, ben potate, stralciate, legate e sostenute dagl'alberi, o paline; la specie, e qualità delle medesime per il frutto de vini; se queste sono unite, o disunte, nell'affossatura de terreni, se sono sterili, o rade ne filari delle prode, e se il terreno è attivo alla produzione delle medesime, e si deve bene speculare dallo stimatore l'attività delle medesimo tanto in bene, che in male. Usando tali perizie sono di sentimento, che non possa mai errare nell'opportunità delle stime, ...

#### ARTICOLO XV

Tutto il terreno ha il suo pregio, e valore, tutto consiste nella cognizione del medesimo, la sua natura, la qualità, la specie, e finalmente la sua esposizione; conosciuta questa, potrà osservarsi, se il terreno è vestito, o spogliato d'erbe, e

di piante, e se possa con facilità, o difficoltà rivestirsi, e se si possa ridurre a coltura con maggiore, o minore dispendio del possessore. Dato per vero, tutto ciò, che abbiamo esposto, resterà sciolto, con le prove il nostro argomento con dare la fine ai fiumi, ai fonti, ai prati, all'erbe, ai fiori, alle piante, agl'alberi, alla maremma, pianure, coste, colline, monti, montagne, falde ed appennini, ed ai cari tronchi delle selve mie, ove per diletto lascio inciso il nome del(la) patria mia,...

### *Abstract*

The unpublished document we are publishing is one of the dissertations put in at the "Accademia dei Georgofili" of Florence, on the occasion of an advertising contest announced at the end of the XVIIIth century. Such a dissertation was written by an anonymous Tuscan expert, who was highly skilled in carrying out country estate evaluation.

For evaluation purposes, the above-mentioned author suggests that either the synthetical evaluation procedure, or the analytical one, on the basis of the income capitalization, may be used, but he does not specify how and in which cases such procedures are to be used.

On the contrary, he gives full detail of the research the expert has to carry out to justify his evaluation.

Even if this dissertation is not very original, nevertheless it is of interest as it increases our knowledge of how Tuscan country estate experts worked at the end of the XVIIIth century.

### *Resumé*

Le document inédit que nous publions, appartient au groupe de dissertations présentées à "l'Accademia dei Georgofili" de Florence, à l'occasion d'un concours, doté de prix, lancé vers la fin du XVIII siècle. Cette dissertation a été rédigée par un expert anonyme toscan, doué d'une vaste expérience professionnelle dans le domaine de l'évaluation des fonds ruraux.

Dans ce but, le susdit auteur, conseille d'employer tant le procédé d'évaluation synthétique, que le procédé analytique, sur la base de la capitalisation des revenus, mais il ne précise ni les cas dans lesquels on doit employer ces procédés, ni le mode d'emploi.

Au contraire, il a exposé en détail les enquêtes que l'expert doit mener pour motiver son évaluation.

Même si cette dissertation n'est pas particulièrement originale, néanmoins, elle est intéressante parce que nous permet de connaître mieux les procédés utilisés par les experts toscans de fonds ruraux vers la fin du XVIII siècle.