

Eugenio Camerlenghi

Mantova
e-mail: camgio@tin.it

Una stima della seconda metà dell'Ottocento in area mantovana

In the last decades of the 19th century, the country areas of the North saw a growing demand for valuations of estates, to satisfy the needs of a very dynamic property market. New professional figures, especially engineers, met the demand relying on estimative methods based on the capitalization of income. This line of enquiry made them pay particular attention to the technical qualities of assets and the economic results of agrarian management, which came to be the main aim of their studies.

In 1879 Domizio Panini, an experienced engineer working in the eastern part of Lombardy dry plain, carried out a valuation of an estate of about 14 hectares for the municipality of Redondesco, near Mantova, which can be read as a precise and detailed interpretation of this new operating procedure. Although referred to a specific case, the document, published in full, offers interesting and reliable evidence of the production methods and the economic achievements of contemporary agriculture in this area.

Parole chiave: *stime fondiarie, redditi agricoli, prezzi di mercato, ingegneri, Lombardia (Mantova)*

Nel corso del secolo XIX il mercato immobiliare conosce, nelle terre asciutte della bassa Lombardia, una intensa crescita e va rapidamente acquistando la capillare diffusione che oggi gli conosciamo. Da una parte sono posti sul mercato i beni già ecclesiastici, appartenuti agli enti soppressi dalle successive riforme; e la stessa nobiltà conosce un processo inarrestabile di riduzione dei propri patrimoni fondiari. Dall'altra la nuova borghesia agraria in ascesa costituisce ancora un amalgama instabile e fortemente dinamico, che nella frequenza di scambi di beni riflette vicende interne a famiglie e gruppi, in via di consolidare le rispettive basi di potere economico¹.

Da questa nuova situazione deriva una richiesta crescente di stime tecniche dei valori fondiari, pronunciate da tecnici di sicuro affidamento. Non tanto o non solo per essere di riferimento nelle compravendite, specie se, come nel caso che qui si propone, dovevano intervenire enti pubblici, quanto piuttosto per fornire basi, il più possibile oggettive, alle transazioni originate da successioni, scambi interni alle ditte proprietarie, formazione di rendite, contestazioni per danni e ogni altra forma di contenzioso di cui la nuova economia borghese era fertile causa.

All'interno di questa rete di relazioni cresce e si diffonde la presenza di figure di stimatori liberi professionisti, dotati di personale prestigio, per corredo di studi

¹ Per la provincia di Mantova si possono vedere R. Giusti, *L'agricoltura e i contadini nel Mantovano (1848-1866)*, «Movimento operaio», VII, n. 3-4 (maggio-agosto 1955) e M. Vaini, *La società censitaria nel Mantovano 1750-1866*, Milano, Franco Angeli, 1992.

tecnici e provata probità personale. È l'ingegnere ad assumere quasi sempre questa mansione, ossia il laureato tecnico che all'epoca risultava maggiormente presente sul territorio e in grado di offrire competenze idonee a far fronte ai bisogni di progettazione espressi nei più svariati campi, non meno che all'esercizio di gestioni economiche, dalla conduzione di aziende alle forme più ambiziose di imprenditoria industriale e finanziaria².

A maggior ragione l'ingegnere riscuoteva prestigio e rispetto nelle campagne, dove rimanevano assenti figure professionali specifiche per il settore agrario, al quale si continuava a riservare qualifica e considerazione di «arte», di pratica prevalentemente manuale consolidata da secoli, secondo modelli ritenuti immutabili; contrapposta al livello di «scienza» che si riconosceva ad altre discipline giudicate perfettibili e perciò aperte al progresso e degne di attingere ai diplomi universitari di laurea³. Tanto più se, come spesso accadeva in agricoltura, progetti e contenziosi riguardavano questioni d'ordine idraulico, oltre la costruzione e il mantenimento di stabili e manufatti murari. Ma l'opera degli ingegneri fu ampiamente estesa anche nell'applicazione dei contratti agrari, in ispecie quando si faceva ricorso alle procedure sofisticate e complesse, non di rado oltre il necessario, delle consegne e riconsegne dei fondi concessi in affitto⁴.

Il campo delle stime, quando non affidate al pratico, spesso intermediario di mercato («mediatore» o «paratore»), era dominato appunto dagli ingegneri. Al loro magistero in questa disciplina di per sé subalterna rispetto all'economia e alla conoscenza dei mercati, da una parte, alle tecnologie attinenti la produzione e l'impiego dei beni da valutare, dall'altra, corrispose allora una tendenziale accentuazione di questi ultimi aspetti, a scapito delle componenti più squisitamente economiche del processo estimativo. Lo studio e la descrizione dei numerosi elementi che concorrevano a comporre i beni oggetto delle valutazioni, in ispecie i fondi rustici, trovavano in genere nelle perizie degli ingegneri spazio e attenzione assai ampi e diffusi, mentre le considerazioni d'ordine economico, le analisi della domanda e dell'offerta di beni nell'ambito locale, le motivazioni dei parametri infine assunti per i conteggi estimativi apparivano più sobri, se non sbrigativi.

² La presenza degli ingegneri nei gruppi dirigenti locali, durante la seconda metà del XIX secolo, è segnalata da M. Vaini, *L'unificazione in una provincia agricola. Il Mantovano dal 1866 al 1886*, Milano, Franco Angeli, 1998 e per gli amministratori delle banche da A. Confalonieri, *Le due banche popolari mantovane dalle origini alla fusione (1866-1932)*, Milano, Iei, 1961. Una figura mantovana particolarmente significativa è stata illustrata in T. Isenburg, *Tra progetto e proprietà: l'azione dell'ingegnere Girolamo Chizzolini nel Ferrarese*, «Padania», I, n. 1 (1987).

³ La questione è stata da poco posta in risalto da alcuni autori. Tra questi L. D'Antone, *L'intelligenza dell'agricoltura. Istruzione superiore, profili intellettuali e identità professionali*, in *Storia dell'agricoltura italiana in età contemporanea. Mercati e istituzioni*, a cura di P. Bevilacqua, Venezia, Marsilio editori, 1991 e C. Fumian, *Possidenti. Le élites agrarie tra Otto e Novecento*, Donzelli editore, 1996.

⁴ Per la Lombardia si può vedere in proposito M. Malatesta, *I signori della terra. L'organizzazione degli interessi agrari padani (1860-1914)*, Milano, Franco Angeli, 1989. La pratica delle consegne rimase meno diffusa nel Mantovano, in relazione al ritardo che vi ebbe l'applicazione del contratto d'affitto e alla scarsa presenza di grandi aziende.

Nel manuale *Cognizioni teorico-pratiche per le stime dei beni stabili*, che un ing. Giovanni Pegoretti pubblica a Mantova, in seconda edizione, nel 1855, circa la metà delle pagine è riservata a tabelle di calcolo, abachi per la determinazione dei prodotti vegetali, tavole di ragguglio fra misure diverse, ecc. Le rimanenti sono divise più o meno equamente tra aspetti tecnici dei beni e metodologie dell'analisi estimativa, nelle quali accanto ad istruzioni sul modo di redigere la relazione conclusiva compaiono tematiche più propriamente economiche. Vi è dominante quel determinismo, in qualche misura dogmatico, che induce il Pegoretti ad aprire il suo testo affermando che: «Il valore degli immobili o beni stabili viene sempre desunto dal reddito annuo reperibile, ridotto a capitale in ragione di lir. 100 per ogni lire quattro o cinque del detto reddito, secondo che esigono le prescrizioni legali, o secondo l'interesse che comunemente si percepisce del denaro dato a mutuo nel territorio ove esiste l'immobile da peritarsi»⁵.

Un criterio che viene temperato in seguito dalla lunga elencazione di «circostanze» in grado di indurre un prezzo maggiore o minore di qualsiasi immobile, pur senza apparente variazione del reddito relativo. Ma rimane tuttavia esclusivo e, per i cultori di allora, garanzia di razionalità delle valutazioni. In contrasto rispetto alla semplice stima per comparazione con altri beni simili di prezzo noto, o «stima indiretta», ed alla «stima diretta empirica», nella quale il valore risultava «dedotto dall'esperienza dello stimatore», che assumendo informazioni «da persone che per gran pratica si sono formate un giudizio sul valore delle proprietà», mediava poi fra le diverse opinioni raccolte⁶.

Da così fatto empirismo prendeva le distanze la logica tecnicistica degli ingegneri, attratti piuttosto dalla stima «diretta razionale», fondata sulla capitalizzazione dei redditi, ripresa attraverso gli scritti di Melchiorre Gioia dalla scuola toscana, che con Anton Maria Fineschi, sul finire del secolo precedente, aveva energicamente contrastato i praticoni che correvano in veste di stimatori le campagne senesi. Il Fineschi aveva posto con lucidità la correlazione tra valore del fondo rustico e attitudine produttiva del suolo, che si doveva riferire «alla sola capacità del terreno considerata in rapporto d'un prudente coltivatore»⁷. I decenni di stabilità moneta-

⁵ G. Pegoretti, *Cognizioni teorico-pratiche per le stime dei beni stabili*, Mantova, Elli Negretti, 1855, p. 5.

⁶ Citazioni riprese da O. Carton - E. Marcolongo, *Manuale dell'ingegnere agronomo e dell'agricoltore*, Firenze, Le Monnier, 1887, come riprodotte in E. Milanese, *L'estimo agrario in un manuale di fine Ottocento*, «Aestimum», n. 37 (giugno 1999), pp. 123-129.

⁷ Citato in F. Malacarne - S. Di Fazio, *Storia dell'estimo in Italia (fino agli inizi dell'800)*, Bologna, Edizioni Agricole, 1989, pp. 98-117. In G. Pegoretti, *op.cit.*, p. 3, si trova il richiamo diretto alla *Biblioteca agraria o sia raccolta di scelte istruzioni economico-rurali. Amministrazione rurale* (a cura di G. Moretti), Milano, A. Fortunato Stella e figli, 1829, "ricavato dalle opere stampate, e scritti inediti" del Gioia, che a sua volta si rifa al Fineschi. M. Gioia è autore di una trattazione di estimo, inserita nel suo *Nuovo prospetto delle scienze economiche*, successivamente ripresa e variamente adattata da trattatisti posteriori. Tra gli altri si può vedere M. Gioia, *Applicazione delle teorie economiche alla stima de' fondi ossia somma totale delle idee teoriche e pratiche relative al valore dei beni terrieri con interventi di O. Orlandini*, Firenze, Tipografia Del Vulcano, 1846.

ria successivamente vissuti, il generale equilibrio sperimentato fra valori e rendimenti fondiari rendevano peraltro convincente l'approccio alle stime attraverso l'attenta determinazione dei redditi attuali. Ché a questo si riduceva principalmente il lavoro del perito, oltre alla scelta del saggio di capitalizzazione generalmente attinto dall'opinione corrente, per aree e per tipi di beni.

A questa linea di condotta si atteneva, quando chiamato a compiere delle valutazioni, anche l'ing. Domizio Panini di Redondesco, uomo di vasta e meditata cultura, certamente al corrente della letteratura che si è voluto qui ricordare. Panini, nato nel 1844, aveva conseguito non ancora ventiduenne la laurea in ingegneria civile al Politecnico di Milano. Esercitò la professione libera nell'area dell'Alto Mantovano, dove resse anche per un ventennio l'ufficio tecnico comunale di Caneto sull'Oglio. I suoi interessi professionali non furono limitati alle cure richieste correntemente dalla clientela locale. Al centro delle sue attenzioni erano i problemi idraulici, ai quali si sentì sempre fortemente vocato, dedicandovi cospicui lavori che ebbero per oggetto sia le dispute in materia di derivazioni irrigue e diritti d'uso degli alvei, spesso ricorrenti nella zona, sia ambiziosi studi di ambito più vasto⁸.

L'ingegnere trentacinquenne che nel 1879 redige la stima del fondo «il Bosco», di proprietà del Comune di Redondesco, è dunque un professionista preparato e rigoroso, già profondo conoscitore della realtà agricola e fondiaria nella quale vive ed opera. I criteri metodologici che Panini seguì, in conformità alla cultura estimativa del tempo, lo portarono a dedicare particolare attenzione alle componenti del capitale fondiario e alle potenzialità produttive del bene da valutare; aprendo così uno scorcio di prima mano sull'agricoltura che nella seconda metà dell'Ottocento veniva esercitata in un'area mantovana priva di soccorsi irrigui, ancorché concentrato su un caso particolare, di indubbia suggestione per il ricercatore d'oggi.

L'elaborato sottoscritto dall'ing. Panini è specchio della probità e della pulizia dell'autore. Per l'esatta definizione degli elementi di valutazione che va man mano allineando, per la precisione dei giudizi espressi, senza le ambiguità dietro le quali si trincerano talvolta la fretta e le incertezze del professionista, non ultimo per la nettezza della scrittura, elegante pur nell'uso dei termini tecnici o di gergo. Il lavoro si articola in due parti: l'allegato A, che costituisce la vera e propria «Relazione di stima», e contiene con la descrizione dell'immobile il conclusivo «Giudizio di stima»; l'allegato B, detto «Minuta di stima», in cui si sviluppa l'analisi del reddito medio annuo, conclusa dal calcolo dimostrativo del valore fondiario richiesto.

⁸ La sua figura è stata ricordata e illustrata il 27.03.1999, in occasione del novantesimo anno dalla morte, con un convegno intitolato dal Comune di Redondesco a «Vita e opere dell'Ingegnere Domizio Panini» e una mostra documentaria. Le relazioni allora presentate sono in C. Datei, *Il magistero di Domizio Panini ingegnere idraulico (1844-1909)* e E. Camerlenghi, *L'agricoltura nei territori dell'Oglio a fine Ottocento. Contadini e liberi professionisti tra conservazione e progresso, «Postumia», Annali 11 (2000-2001).*

Dalla prima parte si apprende che «il Bosco» aveva un'estensione di ettari 14,206, secondo la misura metrica adottata nella revisione catastale più recente, promossa ancora dalla cessata amministrazione lombardo-veneta, pari a circa 43 biolche mantovane⁹. Una possessione di un certo riguardo, se si pensa che la superficie media delle proprietà nell'Alto Mantovano era calcolata in quegli anni dell'ordine dei 5 ettari e che per la sua coltivazione potevano occorrere più di 3 unità lavorative¹⁰. Soffriva di uno svantaggio considerevole per l'assenza di fabbricati e di prati, necessari questi ultimi al mantenimento del bestiame da lavoro. Condizioni che non avevano evidentemente favorito la buona conservazione dell'immobile, come si può dedurre dal giudizio dato dello strato coltivabile, per sé «di poca potenza ed estenuato di ingrassi», nonché dalla «meschina vegetazione» che caratterizzava le piante arboree.

La presenza di queste ultime appare cospicua, come pressoché ovunque all'epoca. Le viti a piantata, oltre mille secondo il rilievo fatto dallo stimatore, si estendevano, non troppo fitte, sulla maggior parte del fondo; che infatti l'amministrazione catastale aveva diviso in due distinti mappali: il maggiore – indicato dal n. 266 – classato come aratorio vitato, il minore – n. 267 – per circa un'ottava parte della superficie aziendale, con la qualifica di aratorio semplice, arricchito da filari di gelsi¹¹. Che costituivano l'altra importante dotazione arborea, con 252 soggetti, tuttavia quasi tutti «selvatici» e «generalmente in forte deperimento». Per il rimanente si trattava di piante da legno, gabbe o ceppaie, con 6 «piante forti da cima», che saranno considerate motivo di speciale valorizzazione del bene. L'occhio attento dell'ingegnere non manca di cogliere la favorevole sistemazione idraulico-agraria, che procura al fondo un facile scolo delle «acque pluviali col mezzo di cavedagne e fossi che l'intersecano e lo cingono», in modo da scongiurare danni da «inondazione».

Il calcolo del reddito, in allegato B, viene svolto con riferimento ad una ipotetica conduzione «a colonia parziaria, sistema molto in voga in questo paese», ossia come si direbbe oggi «ordinario» nella zona. Si trattava di un contratto flessibile e adattabile «a seconda della varia produttività de' fondi», con il variare delle quote di riparto dei prodotti e delle spese fra concedenti e coloni, di cui è qui possibile

⁹ Ling. Panini propone i dati catastali del fondo da stimare sia all'impianto teresiano (1785) che quelli vigenti, ai quali peraltro si attiene nei conteggi. Al di là delle variazioni di superficie dovute ai differenti sistemi di misurazione e allo scorporo di parte dello stradello che collega il «Bosco» alla strada Bologne, è interessante osservare che cent'anni prima la qualità di coltura riconosciuta per l'intera estensione del possedimento era il «bosco forte». Archivio di Stato di Mantova, Catasto Teresiano, registro n. 557.

¹⁰ Cfr. E. Paglia, *La provincia di Mantova*, Roma, Forzani e C. Tipografi dello Stato, 1882, «Atti della Giunta per la Inchiesta Agraria e sulle condizioni della classe agricola», VI, p. 836. Per i fabbisogni di lavoro si può vedere E. Camerlenghi, *Aspetti strutturali e produttivi di aziende mantovane nel secondo Ottocento*, in *Memorie di agricoltura. Studi e osservazioni 1959-1990*, Milano, Franco Angeli, 1996.

¹¹ Archivio di Stato di Mantova, Catasto Lombardo-Veneto, registro n. 138.

verificare la locale applicazione in un dettagliato conteggio. L'ordinamento produttivo rimane saldamente vincolato al modulo medievale dell'avvicendamento biennale di frumento e granoturco, a ciascuno dei quali si riserva quindi la metà del seminativo libero da tare e piantate, ossia circa 6,20 ettari. Le rese unitarie, coerentemente con i giudizi dati sulle condizioni del fondo, risultano prevalentemente inferiori ai quantitativi allora ritenuti medi, con 4 quintali circa per ettaro nel caso del frumento, 12 per il granoturco, 4 chilogrammi di uva per ciascuna vite¹². Sull'insieme del prodotto lordo ottenibile dal «Bosco» contribuiscono rispettivamente nella misura del 28% e 36% i due cereali, ancora per il 28% l'uva, mentre rimaneva al 6% il peso economico delle foglie di gelso, tutte di «spettanza dominicale», appena del 2% l'apporto delle legne di varia qualità.

L'insieme delle spese vive, comprese quelle scaricate in parte sulla famiglia colonica, non andava oltre il 21% dello stesso prodotto lordo. Il ricorso al mercato dei mezzi di produzione si riduceva alla provvista dei pali e dei frusconi necessari all'armamento delle viti, per quella parte che le piantagioni del fondo non erano in grado di assicurare, e di 1,20 quintali di zolfo, per trattamenti antiparassitari alle viti.

Il reddito medio così calcolato, in quanto riferito a condizioni *normali*, non poteva tuttavia esaurire l'indagine estimativa, perché non rifletteva ancora le particolari carenze del fondo, relative a fabbricati e prati. La soluzione che il Panini propone interpreta con rigore metodologico la dottrina estimativa del tempo; là dove traduce tali mancanze in termini di reddito. Dalle entrate della proprietà egli detrae infatti «l'importare dell'affitto d'opportuno proporzionato locale», idoneo ad assicurare sia l'abitazione del colono che il ricovero dei bestiami da lavoro, non disponibili sul fondo, e ancora l'onere, che ricadeva sul proprietario, della somministrazione del «fieno pel mantenimento del bestiame da tiro durante i lavori di esso». Escludeva quindi una detrazione dal valore capitale del costo normale imputabile alla costruzione effettiva dei proporzionati locali di ricovero necessari ai coltivatori e al bestiame.

Il procedimento delle variazioni in più o in meno (aggiunte o detrazioni), direttamente praticate sul valore stimato in prima istanza, era peraltro noto all'ing. Panini, che anzi lo applica in questa stessa elaborazione alle sei «piante forti da cima allignanti su questo fondo», ritenute elemento di valorizzazione patrimoniale e quindi meritevoli di un'aggiunta specifica. Che il nostro autore determina complessivamente nella misura di £. 32, pari a circa un decimo del valore di un ettaro del medesimo «Bosco», da lui stesso elaborato. Infatti, a conclusione del labo-

¹² Attilio Magri assumeva in quegli anni, per il distretto di Canneto s.O., la produzione media per biolca mantovana di q. 2 per il frumento e q. 4 per il granoturco, rispettivamente 6 e 12 per ettaro. Quanto al prodotto di uva proponeva un dato medio provinciale corrispondente a kg. 6 per pianta di vite. Cfr. A. Magri, *Stato attuale delle proprietà, proprietari, affittuali, contadini ed agricoltori della provincia di Mantova dal lato tecnico, economico, morale e proposte per aumentarne la rendita*, Milano, Tip. Sociale, 1879, p. 164 e A.M., *Catechismo del mio fattore*, Mantova, Stabilimento tipografico di Luigi Segna, 1857, pp. 208-223.

rioso conteggio, l'ing. Panini perviene a formulare un valore di mercato dell'ordine di £. 317,37 per ettaro, nettamente inferiore alle quotazioni medie correnti all'epoca (tra 1000 e 1500 lire l'ettaro), per effetto sia delle carenze fondiari osservate che del basso livello di produttività, in parti pressoché eguali.

Il caso particolare descritto consente di evidenziare il profondo scarto sopravvenuto nei rapporti tra valori immobiliari e prodotti agricoli, quali si potevano rilevare ancora nel XIX secolo, rispetto a quelli che andranno ad assestarsi nel corso del successivo secolo. Stando ai prezzi ritenuti congrui dall'ing. Panini, si sarebbe potuto scambiare un quintale di frumento con 880 metri quadri di terreno coltivabile ossia, pur tenendo conto del basso apprezzamento dato al fondo «Bosco», con un valore corrispondente a circa 3.000.000 di lire d'oggi. Seguendo il medesimo criterio le piante forti da cima del fondo «Bosco» avrebbero oggi il valore di £. 700.000 ciascuna. Sarebbe all'incirca questo il prezzo rivalutato dell'olmiano albero degli zoccoli¹³.

La sopravvalutazione relativa della produzione vegetale è certamente propria di una agricoltura (e di una società) povera, scarsamente evoluta, ridotta a livelli di sussistenza. Contesto riconfermato dai tipi di contratti in essere, dalle rese modeste delle colture, dalle relazioni di mercato che affiorano da questa testimonianza tecnica, così precisa e circostanziata, al di là delle particolari difficoltà di cui poteva soffrire il bene di proprietà comunale oggetto del lavoro. Dove si possono rileggere le condizioni che nel Mantovano attraversano, pressoché invariate, tutto l'arco del XIX secolo.

Non v'è dubbio che il fondo stimato dal Panini si trovava ricompreso in un'area meno fortunata, sempre condizionata dalla scarsità di precipitazioni e dall'incerto esito delle colture, specie estive. Anche se le terre prossime all'Oglio, degradanti verso quote meno elevate, potevano spesso contare su qualche parziale sollievo irriguo. Ma non era questo il caso del fondo «Bosco». Il superamento di così fatto stato di endemica indigenza sarebbe venuto solo di lì a un paio di decenni, quando l'opzione zootecnica avrebbe preso a diffondersi, con l'inserimento dei prati nelle rotazioni e la graduale introduzione delle vacche da latte; accanto ai buoi da lavoro prima, poi per sostituirli. La struttura dei bilanci aziendali agricoli del tipo di quello rappresentato dall'ing. Domizio Panini sarebbe diventata allora materiale per gli storici.

¹³ E. Olmi, *L'albero degli zoccoli*, Italia, 1978. È il caso di rammentare che la mutazione storica all'origine di così fatto ribaltamento di ragioni di scambio non è tanto da ascrivere ad una generale flessione dei prezzi agricoli alla produzione, che pure si è verificata, quanto, in misura massima, al rincaro della risorsa spazio-terra, specialmente elevato nel contesto italiano, o più specificamente della pianura fertile intorno al Po.

Allegato A

Regno d'Italia
Provincia di Mantova
Comune di Redonesco

Relazione di stima
del fondo denominato il Bosco, di
proprietà del Comune di Redonesco

Descrizione dello stabile.

Fondo aratorio con viti e gelsi, posto nel Territorio del Comune di Redonesco, in quartiere Bosco, e così denominato, nella vecchia mappa di questo Comune segnato col N. 1656 di pert.e mil.si 220.22, Estimo Scudi 537.4.7 pari ad are 1445.1292 ed ital. £. 2478.24; e nella nuova mappa del Comune stesso portante i Num.i:

266 di pert.e metr.e	124.75,	Rend.ta cens.ia aust. £.	173.96
267 " " "	<u>17.31,</u>	" " " "	<u>28.33</u>
Pert.e m.e	<u>142.06</u>	aust. £.	<u>202.29</u>

pari ad are 1420.60 ed itale £. 174.82; a cui fanno presentemente coerenza:

A levante ragioni di Medola Mauro, Monfardini Fratelli fu Giovanni e Dalzini Angelo ed Antonio e per salto interno quelle di Varini Giovanni e Consorti eredi di Angelo;

A mezzodi ancora questi Varini, poi gli eredi di Varini Luigi, indi per salto interno per breve tratto Martinelli Bortolo, e finalmente per altro salto interno Ruzzenenti Barbara vedova Varini;

A ponente ragioni dei nominati Martinelli e Ruzzenenti con salto esterno, e per altro salto esterno quelle di Varini Giovanni e Consorti eredi di Angelo di Martinelli Bortolo e consorti, di Dalzini Tersilla e Maria di Dalzini Angelo ed Antonio e finalmente quelle di Guerreschi Agostino;

A settentrione beni di Varini Giovanni e Consorti suddetti, dei fratelli Monfardini, e di Martinelli Bortolo e consorti.

Tutti questi confinanti hanno il fosso di tutta loro pertinenza.

Sulla carreggiata di levante, per tutta quanta la sua lunghezza havvi servitù di passaggio a favore di tutti i proprietari finitimi a questo fondo sui lati di levante e settentrione.

In questo fondo allignano le piante seguenti:

Piante forti da cima, con fusto del diametro:

da 10 a 15 centim.i	N.° quattro	N.° 4
" 15 a 25 "	N.° due	<u>2</u>
		N.° 6

Piante da scalvo di mista qualità, con tronco del diametro:

da 5 a 10 centim.i	N.° novantaquattro	N.° 94
" 10 a 15 "	N.° centodue	" 102
" 15 a 20 "	N.° ottantaquattro	" 84
" 20 a 30 "	N.° dodici	<u>12</u>
	<u>N.° 292</u>	" 292

Gelsi con tronco del diametro:

da 5 a 10 centim.i	N.° cinque	N.° 5
" 10 a 15 "	N.° cinquanta	" 50
" 15 a 20 "	N.° sessantotto	" 68
" 20 a 25 "	N.° quarantasette	" 47
" 25 a 35 "	N.° quarantacinque	" 45
" 35 a 45 "	N.° trentasette	<u>37</u>
	<u>N.° 252</u>	" 252

Per buona parte questi gelsi, compresi pur quelli di grosse dimensioni, sono selvatici; e generalmente in forte deperimento.

Viti a foppa, fruttifere, scadenti:		
con oppoli ad 1, 2 ed anche tre branche, di diametro tra 5 e 10 centim.i:		
ceppi di mediocre ricchezza		
N.° trentacinque	N.°	35
“ piccoli N.° quarantanove	“	49
con oppoli ad 1, 2 ed anche 3 branche,		
di diametro tra 10 e 15 centim.i:		
ceppi di mediocre ricchezza		
N.° centotrentasette	“	137
“ piccoli N.° quattrocentotrenta	“	430
vedove, ceppi piccoli N.° sedici	“	16
Viti a pergola, scadenti, con oppoli, porte di		
meschina ricchezza N.° trecentosettantuno		
	“	371
	<u>N.°</u>	<u>1038</u>
		“ 1038
Ceppaie di ontano e platano:		
di mediocre grossezza N.° ottantatre		
	N.°	83
novelle N.° centosei		
	“	106
	<u>N.°</u>	<u>189</u>
		“ 189
Totale piante		
	<u>N.°</u>	<u>1777</u>
diconsì piante Numero millesettecentosettantasette.		

Informazioni generali.

1.° Questo fondo dista dal paese di Redonesco chilometri 3 circa; dei quali 2.50 circa sono di strade comunali, gli altri 0.50 chilometri di strade vicinali molto malandate.

2.° Questo fondo è posto in piano; facilmente scola le acque pluviali col mezzo di cavedagne e fossi che l'intersecano e lo cingono; e non va soggetto a inondazione.

3.° Lo strato coltivabile è di natura calcare molto ladino, di poca potenza ed estenuato di ingrassi; il sottosuolo è esso pure calcare, con gesso.

4.° Le piante sono di meschina vegetazione.

5.° I prodotti che se ne ricavano sono di abbastanza buona qualità, specialmente l'uva, e smerciansi ordinariamente sui mercati di Bozzolo e Asola, che distano da Redonesco ambedue circa chilom. i 10.

6.° Nelle calcolazioni di stima di questo fondo si è ammesso sia esso condotto a colonia parziaria, sistema molto in voga in questo paese; a tenore del quale sistema di conduzione (in cui i patti variano a seconda della varia produttività de' fondi) per terreni della categoria di quello che ora si ha in contemplazione la colonia parziaria si eserciterebbe coi patti seguenti: - I prodotti di cereali ed uva vanno divisi in proporzione di due quinti al padrone e tre quinti al colono; la foglia di gelsi è del proprietario per intero; le stramaglie tutte di spettanza del colono pel mantenimento del bestiame da lavoro; la legna è divisa per metà tra colono e proprietario. - Al proprietario spetta di pagare per intero le tasse prediali, di somministrare il fieno pel mantenimento del bestiame da tiro durante i forti lavori di arature e raccolte, e di completare il mantenimento del medesimo durante tutto il resto dell'anno col lasciare al colono le trapalate delle viti per seminarvi mange invernenghe e ciò per la scarsità delle altre invernaglie che il fondo somministra; deve inoltre il proprietario dare la casa pel ricovero del colono, del bestiame e dei raccolti. - Il colono coi compensi sopra accennati deve a tutte sue spese e con bestiame proprio provvedere alla conduzione del fondo, raccolta e prima manipolazione de' prodotti tutti, trasportare alla casa del padrone la quota di questo, e pagare l'imposta di ricchezza mobile gravante le aziende agricole in quanto l'agricoltura è esercitata quale un'industria. - A carico comune tra proprietario e colono stanno le spese di provvista di pali per le viti, e dello zolfo per l'insolforazione dell'uva.

7.° Per speciale condizione di postura di questo fondo, difficilmente trovasi chi lo conduca o a colonia o in affittanza, perché nel vicino quartiere Bologne le case ora e da parecchio tempo addietro già sono insufficienti per la conduzione dei terreni appartenenti ai proprietari delle

case stesse: lo che rende malagevole la sorveglianza, ed incomodo lo accedervi sì dei lavoratori sì del bestiame, che per ordinario hanno loro sede nel paese di Redonesco, epperò a distanza piuttosto rilevante.

8.° Questo fondo nelle calcolazioni di stima fu considerato scevro di qualunque ipoteca, livello, decima, ed altro.

Giudizio di stima.

Il sopradescritto fondo Bosco, per rispetto alla qualità del terreno di cui è costituito, all'estensione della sua superficie, alla sua postura, alla dote di piante secondo il loro stato odierno, ed alla attuale sua attitudine alla produttività per ingrassì; epperò in base alla quantità de' prodotti che ogni anno possonsene mediamente ritrarre, dal prezzo de' quali furono fatte le detrazioni di pratica, capitalizzato poi il reddito al 5 = cinque = per cento; e considerato libero ed allodiale, solo tenuto calcolo della servitù di cui sopra è cenno, come appare dalla minuta di stima, Allegato B, risulta questo fondo del capitale valore di italiane Lire quattromilacinquecentoquaranta e centesimi sessanta = £. 4540.60 =.

Redonesco, ventidue Novembre 1879.

Panini Domizio

Allegato B

Regno d'Italia
Provincia di Mantova
Comune di Redonesco

Minuta di stima

del fondo aratorio con viti e gelsi denominato il Bosco di proprietà del Comune di Redonesco, situato nel territorio di detto Comune, in mappa vecchia distinto col N.° 1656 di pert.e mil.si 220.22 od are 1445.1292, coll'estimo di Scudi 537.47 od ital. £. 2478.24; e nella nuova mappa coi N.i 266 e 267 di pert.e metr.e 142.06 ed are 1420.60 colla Rendita cens.a di austr. £. 202.29 od ital.e £. 174.82.

Calcolazioni di stima.

Cereali:

Detratta la parte gravata di servitù, e tenuto pur calcolo delle trapalate delle viti che restano ad esclusivo beneficio del colono (il che porta la riduzione della superficie coltivata a 7/8 = sette ottave parti = della superficie totale del fondo), e del resto tenuto calcolo della rotazione agraria abituale che consiste in un avvicendamento di frumento e granoturco, si hanno i seguenti risultati medi annui:

Frumento: Semina della metà del fondo di Ettol. 5.50 di grano; prodotto Ettol. 27.50; detratta la semente restano Ettol. 22.00, a £. 22.40 l'uno danno £. 492.80

Granoturco: Semina sulla metà del fondo di Ettol. 1.00 di granoturco; prodotto Ettol. 50.00; detratte la semente restano Ettol. 49.00 a £. 12.60 l'uno importano " 617.40

Uva:

prodotto ragg.to annuo quint. 42.00, a £. 11.60 l'uno £ 483.00
£.1593.20

Al proprietario spettano 2/5 = due quinte parti = di questa somma delle £. 1593.20, epperò £. 637.28

Foglia di gelsi:

prodotto ragg.to annuo quintali 27.00 di spettanza dominicale;
a £. 4.00 l'uno

“ 108.00
£. 745.28

Legna:

Fascine d'oppolo N.° 160 a £. 0.08 l'una

£. 12.80

Fascine di tralci di vite N.° 250 a £. 0.04 l'una

“ 10.00

Fascine di piante da riva N.° 70 a £. 0.09 l'una

“ 6.30
£. 29.10

Legna grossa Mc. 3.00 a £. 3.80 l'uno

“ 11.40

Valore della legna £. 40.50

di queste £. 40.50 spetta la metà al proprietario, ossia

£. 20.25

N.B. Pali e frusconi adoperansi per l'armamento delle viti.

Valore del prodotto di spettanza del proprietario

£. 765.53

Detrazioni:

per infortuni meteorologici:

1/10 del valore de' cereali uva e foglia, che è di £. 745.28, quindi

£. 74.53

1/18 del valore della legna minuta, che è di £. 14.55 (= 1/2 x 29.10), quindi

“ 0.81

£. 75.34

£. 75.34

Prodotto dominicale depurato dagli infortuni meteorologici

£. 690.19

per mancanza di fabbricato d'abitazione del colono e ricovero de' bestiami,

detraesi l'importare dell'affitto d'opportuno proporzionato locale, in ragione di £. 0,055 per ogni ara, quindi

£. 79.48

per mancanza di prato che somministra il fieno pel mantenimento del bestiame da tiro durante i lavori di esso, togliesi il valore di quint. 0.025 di fieno ogni ara, quindi per are 1445.1292 detraggonsi quint. 36.128 di fieno, che a £. 6.00 l'uno importano

“ 216.77

per perpetuità delle viti e gelsi detraesi 1/20 del loro prodotto di spettanza padronale, ossia

per le viti 1/20 di £. 193.20 (= £. 483.00 x 2/5) £. 9.66

per gelsi 1/20 di £. 108.00

“ 5.40

£. 15.06

“ 15.06

per spese d'amministrazione e anticipazione delle sementi, il 4% del prodotto depurato dagli infortuni meteorologici che è £. 690.19, quindi

“ 27.61

<u>per censi</u> sopra aus. £. 202.29, a ital. £. 0.52 ogni lira di rendita	“	105.19	
<u>provvista di pali e frusconi</u> a complemento degli occorrenti all'armamento delle viti, e che il fondo non dà per insufficienza di piantagioni; in totale capi N.° 250; di cui al proprietario spettano N.° 125 che a £. 0.05 l'uno, importano	“	6,25	
<u>provvista di zolfo</u> per le viti: in tutto quint. 1.20; al proprietario spetta la provvista di quint. 0.60, a £. 24 l'uno	“	14.40	
		<u>£. 464.76</u>	<u>£. 464.76</u>
			<u>£. 225.43</u>
Reddito medio annuo che capitalizzate in ragione di £. 5.00 = cinque = di rendita per 100 = cento = di capitale corrispondono al valore di Lire quattromila cinquecento otto e centesimi sessanta			£.4508.60
Aggiungasi il valore delle N.° 6 piante forti da cima allignanti su questo fondo, complessivamente di	“	32.00	
Valore del fondo Bosco = diconsi lire quattromilacinquecentoquaranta e centesimi sessanta =.			<u>£. 4540.60</u>

Redondesco, ventidue Novembre 1879.

Panini Domizio

M. A.

Regno d'Italia.
Provincia di Mantova.
Comune di Redondesco.

Relazione di stima
del fondo denominato il Bosco, di
proprietà del Comune di Redondesco.

Descrizione dello Stabile.

Fondo aratorio con viti e gelbi, posto nel Ter-
 ritorio del Comune di Redondesco, in quan-
 tiero Bosco, exibi denominati, nella vecchia
 mappa di questo Comune segnato col N.^o
 1656 di pert. mila 220.22, Estimo Scudi 537.4.4
 pari ad ar. 1145.1292 ed ital. £ 2478.24; e
 nella nuova mappa del Comune stesso portante
 i Num.ⁱ

266 di pert. metr. 124.75, Rend. ^{ta} cens. ^{aut.} £ 173.96

267 " " 17.21 " " " 28.33

Pert. m. 142.06 ^{aut.} £ 202.29

pari ad ar. 1420.60 ed ital. £ 1774.82; e cui
 fanno presentemente coerenza:

A levante ragioni di Meda e Mauro, Mon-
 fardini fratelli, fu Giovanni e Palmira, Angelo

All. B.

Regno d'Italia.
Provincia di Mantova.
Comune di Redondesco.

Minuta di Stima
 del fondo aratorio con viti e gelbi denomi-
 nato il Bosco di proprietà del Comune
 di Redondesco, situato nel territorio di
 detto Comune, in mappa vecchia distinto col
 N. 1656 di pert. mil. 220.22 od arc. 1115.1299, od
 l'estimo di Scudi 53^{l.} 4.7 od ital. L. 2158.74; e
 nella nuova mappa col N. 266 e 267 di pert.
 metr. 112.06 od arc. 1120.60 colla Rendita
 cons. di ^{aut.} L. 202.29 od ital. L. 1711.82.

Calcolazioni di stima.

Cereali:

Detratta la parte gravata di eredità, e tenuto per calcolo
 delle trapiate delle viti che restano ad esclusivo beneficio
 del colono (il che porta la riduzione della superficie coltiva-
 ta a $\frac{1}{16}$ delle ottave parti della superficie totale del fon-
 do), e del resto tenuto calcolo della rotazione agraria abiten-
 techi consiste in un avvicendamento di frumento e grantur-
 co, si hanno i seguenti risultati medi annui: