

Sebastiano Di Fazio

Catania

## Metodologia e pratica estimativa in un Sinodo diocesano del 1727

In 1727 the Archbishop of Siracusa, having observed that in his Diocese people used to encharge unskilled and unprincipled surveyors to estimate the urban and rural estates owned by those willing to join a religious congregation, in a Synod stated new rules on the matter; in case of infringement, the greater excommunication would have followed.

In particular it was stated that: in every municipality a list of experienced and morally reliable surveyors had to be made; once encharged, the surveyors had to describe in detail every single good to be evaluated and then estimate the capital value of each good and of the related average yearly net-income. For the urban estates, in particular, this last had to be determined not as an interest, calculated equal to 5% of the estimated value, but as a result of the analysis of the estimation balance of the single goods.

Parole chiave: *Storiografia dell'Estimo*

---

1. Nei secoli scorsi – quando con una certa frequenza diversi componenti delle famiglie titolate o, comunque, benestanti venivano avviati verso gli ordini religiosi – i periti di beni urbani e rustici spesso ricevevano l'incarico di valutare i beni immobili (terreni e fabbricati), che i genitori o altri prossimi parenti assegnavano ai propri congiunti per le finalità delle quali si è fatto cenno.

I beni componenti il patrimonio assegnato agli aspiranti chierici e a coloro che desideravano far parte di "ordini minori, o sacri", dovevano essere presenti in un determinato rapporto; dovevano raggiungere o superare un certo valore o produrre un reddito medio annuo non inferiore ad un ammontare, definito dalle autorità diocesane.

L'accettazione dell'aspirante nell'ordine religioso prescelto – oltre ad altre condizioni – era subordinato alla congruità del patrimonio che accompagnava la sua domanda di ammissione. Da ciò la necessità dell'intervento dei periti, sia per la dettagliata descrizione dei singoli beni e, soprattutto, per esprimere su di essi un motivato giudizio sul probabile reddito annuo ottenibile e sul corrispondente valore capitale.

A questo fine, spesso, i periti venivano scelti dagli interessati, nella cerchia delle loro conoscenze, nella speranza che i valori di stima determinati risultassero sopravvalutati di quel tanto da eguagliare o superare quelli prefissati dalle singole diocesi.

Il ricorso ai periti, inoltre, veniva chiesto per quelle donazioni, spesso fittizie, che singoli religiosi ricevevano da parte di parenti, più o meno prossimi, per sot-

trarre i beni medesimi al carico tributario, al quale erano assoggettati (*manomorta*<sup>1</sup>).

Nella diocesi di Siracusa, agli inizi del Settecento, quest'ultimi comportamenti si verificavano con una certa frequenza tanto da sollecitare la "pastorale attenzione" del vescovo Asdrubale Termini ad intervenire con un'ordinanza, nella quale, fra l'altro veniva stabilito: "... Conoscendosi intanto, che molte persone secolari sogliono per via di donazione, o altro titolo, passare in testa di persone ecclesiastiche, tutto, o parte dei loro beni, non per altro motivo, che per esentarli dalla giurisdizione reale, e così godere la franchezza, ai singoli ministri di Dio dovuta, non ostante le sane ordinazioni in contrario, colle quali non si è finora perfettamente conseguito l'intento di sbarbicare in fatto ogni frode, siamo in virtù di questo nuovo editto ad ordinare, che non possa niun Vicario ammettere a goder franchezza, quali sisiano beni da persone laiche donati, e trapassati a chi sisia ecclesiastico, etiam che fossero in primo grado congiunti, se prima per parte del donatario non si farà a noi ricorso con supplica, incartando la donazione, acciò venisse da noi esaminata sommariamente, e palatino modo, la quale non trovandosi motivo sodo, sarà totaliter esclusa, come più volte è accaduto in questa G.C.V. (= Gran Corte Vescovile)<sup>2</sup>".

2. L'ordinanza del vescovo Asdrubale Termini non ottenne gli effetti sperati, tanto che il suo successore, vescovo Tommaso Marino, in occasione della celebrazione del suo primo Sinodo diocesano<sup>3</sup>, riconsiderò l'intera materia, inerente alla costituzione dei patrimoni di coloro che desideravano entrare in un ordine religioso, fissando la natura e l'entità dei singoli beni che dovevano concorrere alla loro costituzione; il valore e il reddito medio annuo, per giudicare la loro congruità; i procedimenti di stima da seguire, con particolare riferimento all'accertamento della fruttuosità dei fabbricati urbani<sup>4</sup>. Al riguardo, preliminarmente, veniva stabilito: "nessun patrimonio sarà ammesso da noi, ne commesso alla revisione della G.C.V., se prima non saranno adempite le infrascritte condizioni.

Primo, chi pretende formarsi o costituirsi il patrimonio, o sia per prima tonsura, ovvero per gli Ordini minori, o sacri, deve presentarci supplicazione, nella quale esprima la di lui volontà e desiderio, descrivendo in essa supplica individualmente li beni, quali intende costituirsi a titolo di patrimonio con la designazione del

<sup>1</sup> Il termine *manomorta* è riferito ai beni ecclesiastici che a quell'epoca erano considerati inalienabili e, come tali, non soggetti all'imposta di successione. Si trattava, quindi, di un patrimonio che, in quanto sottratto al mercato, tendeva ad aumentare nel tempo e sfuggiva, in gran parte all'imposizione tributaria.

<sup>2</sup> Cfr. T. Marino, *Synodus prima*. Ex typographia Joannis Baptistae Aicardo. Panormi, 1727, p. 146.

<sup>3</sup> Tommaso Marino, fu vescovo di Siracusa dal 14 febbraio 1724 sino al giorno della sua morte, avvenuta il 2 maggio 1730. Originario della Spagna, fu "censore dell'Università di Valenza, predicatore regio; nel 1720 venne a Roma per divenire socio del Maestro Generale dei domenicani; su proposta dell'imperatore Carlo VI, re di Sicilia, (venne) nominato vescovo di Siracusa da Innocenzo XIII". Cfr. O. Garana, *I vescovi di Siracusa*. Società tipografica. Siracusa 1969, p. 176.

<sup>4</sup> Detto Sinodo, considerato "un monumento della sapienza e della rara competenza" del vescovo Marino, rimase "in vigore per più di due secoli". Cfr. O. Garana, *op. cit.*, p. 177.

luogo, e de' confini, del valore de' medesimi tanto in capitale, quanto in frutto annuale, dedotti li legittimi pesi, quale di limpio dovrà essere di onze dodeci integro, e senza mancanza".

Oltre agli elementi suddetti il richiedente deve indicare "chi fosse il costituente, se il medesimo, che intende ordinarsi (e in tal caso deve esprimere il titolo d'onde gli pervengono li beni) ovvero, se il padre, madre, fratello o sorella, o altri consanguinei". E a questo punto viene chiaramente sottolineato "che le donazioni che si faranno dagli estranei, ovvero da' congiunti, oltre il grado a noi benvisto ne' casi particolari, e precisamente se essi donanti avessero figli, non saranno ammesse regolarmente se non in quei casi, ne' quali vi concorressero tali, e tante circostanze da arbitrarsi da noi per le quali resteremo persuasi che il patrimonio non sia fittizio, simulato, e collusivo, ma vero, e reale".

Sulla natura dei beni costituenti il patrimonio viene specificato che "almeno devono essere metà in rendite, ovvero in stabili rusticani, ovvero magazeni, e botteghe da facilmente appigionarsi in parti, e piazze pubbliche, e l'altra metà potrà essere in beni urbani"<sup>5</sup>.

3. Effettuati gli accertamenti dei quali si è detto con esito positivo, l'istanza veniva inoltrata al Vicario del comune ove il richiedente aveva la residenza, il quale curava la pubblicizzazione della richiesta e, successivamente, dava incarico a dei periti di effettuare la valutazione della richiesta e, successivamente, dava incarico a dei periti di effettuare la valutazione dei beni patrimoniali dei quali si è detto e di depositare la relativa relazione di stima nelle mani di un pubblico notaio. Gli accertamenti che i periti, a tal fine dovevano effettuare, vengono così descritti: "Dovrà allora il Vicario ordinare la recognizione di beni assegnati, e farne ricevere la relazione degli arbitri dal mastro notaio in sua presenza; nella quale relazione, o relazioni farà esprimere il valore de' beni, tanto in capitale, quanto in frutto annuale, che di limpio, dedotti gli oneri, e spese, possano rendere, coltivandosi a conto proprio, o gabellandosi. Avvertendo, che il suddetto frutto annuale non si dovrà arbitrare (come finora si è praticato) ragionandolo al cinque per cento, sopra il valore capitale; ma si dovrà stimare, e riferirsi, per quanto con verità, ed effettivamente si possono appigionare, o possono fruttare, secondo il costume di ogni Città, o Terra, nel di cui ambito, o territorio si trovano situati li beni; essendosi con esperienza riconosciuto, che molti predi urbani, che siano in verità di una gran capitale, non fruttino poi in realtà né meno il due per cento"<sup>6</sup>.

Questo saggio precetto metodologico, purtroppo, non si trova applicato in due relazioni di perizia, redatte nel 1731 da due periti esercenti nel comune di Militello in Val di Noto, allora appartenente alla diocesi di Siracusa, e aventi come scopo l'accertamento del valore e del reddito di fondi rustici donati per la costituzione delle doti di due sorelle "per l'alimenti di quel tempo, che staranno educan-

---

<sup>5</sup> T. Marino, *op. cit.*, pp. 142-143.

<sup>6</sup> T. Marino, *op. cit.*, p. 143.

de, e novizie nel venerabile mon. Di S. Agata di detta città e per le doti temporali professionis ...”<sup>7</sup>.

4. Un altro aspetto che nel Sinodo più volte richiamato viene regolamentato su nuove basi rispetto al passato è quello riguardante la nomina dei periti i quali non devono più “eleggersi a soddisfazione delle parti”, né devono mutarsi con frequenza, “or servendosi di alcuni, or di alcun altri”.

Ad evitare ciò, viene prescritto che si proceda alla elezione dei periti ritenuti idonei all’espletamento di tali incarichi, sia per capacità professionali e sia per spiccate doti morali. L’elenco dei periti eletti andava conservato fra gli atti del comune di appartenenza e una copia di esso veniva inviata alla Gran Corte Vescovile di Siracusa. Più in dettaglio, a tal riguardo, viene stabilito: ... “li Vicarj di ogni luogo o terra (devono) farne nota di elezione per gli atti delle loro rispettive corti in persone di probità, e che siano della riga, e condizione di quei che sogliono essere pubblici stimatori, fra il termine di due mesi, da correre dalla pubblicazione del presente, con mandar di tali elezioni in questa G.C.V. la nota; né mai possono mutarsi senza legitima causa; e caso che questa vi concorresse facciano la nuova elezione, con mandarne la nota in questa G. C.V. fra il termine di giorni quindici, cursuri dal giorno della elezione, fatta per causa, o per rimozione, ovvero di morte, o per altro legitimo impedimento”<sup>8</sup>.

Ulteriori prescrizioni venivano date sul modo di redigere le relazioni di stima; queste andavano redatte “in un sol corpo unitamente, mettendovi per ordine ogni genere di beni, che si trovavano assegnati a titolo di patrimonio in questa maniera: due arbitri rustici per li beni rurali, e due per gli urbani; né si facciano tante relazioni separate, quanti sono li beni, né meno duplicata relazione dello stesso predio ma ambi gli arbitri devono farne unica, acciò non si gravassero di esorbitanti, e di inutili spese i nostri sudditi”<sup>9</sup>.

5. Le relazioni peritali dovevano essere veritiere, e nel caso che esse non lo fossero “circa l’intrinseco valore, e frutto annuo di limpio, dedotti gli oneri di tali beni, quando veramente non lo comportano”, in tal caso agl’estensori venivano comminate, “oltre le pene di falso prout jure, anche la pena di scomunica maggiore latae sententiae”.<sup>10</sup>

---

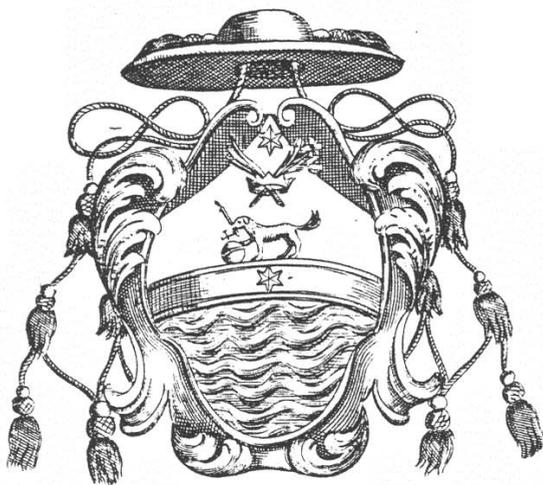
<sup>7</sup> Infatti, in una delle relazioni di stima sopra richiamate, redatta in data 15 maggio 1731, il perito, dopo aver determinato, con procedimento sintetico, il valore dei fondi rustici oggetto della valutazione, ne determina il relativo beneficio fondiario (Bf), considerandolo pari al 5 per cento del valore stimato: “Talché resta di netto il suddetto luogo onze 195.19.10, ragionati al 5 per 100 possono rendere ogni anno di netto onze 9, tari 23.9.3”. Cfr. ASC, Atti notaio Prospero Antonio Magro, vol. 1039, cc. 34 e 35.

<sup>8</sup> T. Marino, *op. cit.*, p. 144.

<sup>9</sup> *Ibidem*.

<sup>10</sup> T. Marino, *op. cit.*, p. 145.

**SYNODUS PRIMA**  
AB ILLUSTRISS. ET REVERENDISS. D<sup>NO</sup>  
**F. D. THOMA MARINO**  
ORDINIS PRÆDICATORUM,  
DEI, ET APOSTOLICÆ SEDIS GRATIA,  
**EPISCOPO SYRACUSANO,**  
REGIOQUE CONSILIARIO,  
Pro suâ Diœcesi, celebrata Anno MDCCXXVII.  
Diebus I. II., & III. Junii,  
*SACRO PENTECOSTES FESTO DICATIS;*  
PONTIFICATUS SS. DOMINI NOSTRI  
**B E N E D I C T I XIII,**  
*Ac etiam Præsulatus dicti Ill. Domini Anno IV.*



PANORMI, Ex Typographia Joannis Baptistæ Aiccardo, 1727.

*Impr. Sidoti V. G. ) ( Impr. Drago P.*