

G. — STORIOGRAFIA DELL'ESTIMO

Ci è sembrato interessante pubblicare questa prima parte del lavoro del Giuntini dal titolo « La stima dei giardini, parchi, ville, castelli e luoghi di delizia » in quanto in esso trovano posto le osservazioni ed i rilievi che in proposito furono esposti dai primi trattatisti di Estimo, partendo dal Trinci (1778) fino al Pizzuti e al René (1929), in un arco di tempo di circa un secolo e mezzo. Si sono aggiunte pure, molto interessanti, le « Considerazioni sulla stima dei castelli » del Rajola le quali sono di pochi anni dopo (1933).

In effetti l'argomento ha acquisito oggi una crescente attenzione; da qualche anno, infatti, si nota un po' ovunque nel nostro Paese un inconsueto dinamismo del settore e non solo nelle città e nelle immediate vicinanze ma pure nelle campagne, specie quelle meglio tipicizzate. Le ragioni di ciò sono molte e ben note, sulle quali pertanto non è il caso di soffermarsi.

Vedremmo piuttosto opportuno predisporre in proposito e pubblicare in un prossimo numero del Bollettino qualche Nota di pratica, attuale operatività estimativa.

U. S.

LA STIMA DEI GIARDINI, PARCHI, VILLE, CASTELLI E LUOGHI DI DELIZIA

A. GIUNTINI

CAPITOLO I

Opinioni di alcuni trattatisti di estimo sulla stima dei giardini, dei parchi, delle ville e luoghi di delizia.

La valutazione dei giardini, dei parchi, e dei luoghi di delizia in genere, è uno dei problemi più difficili dell'estimo, inquantoché si tratta di beni che ordinariamente non forniscono rendita alcuna, anzi, nel maggior numero dei casi, cagionano rilevanti spese; non solo, ma non formando oggetto di ordinaria contrattazione, viene a mancare qualsiasi punto di riferimento, per assegnare loro un valore di mercato. Ciò non toglie però che al perito possa essere sottoposta la valutazione di questi immobili e quindi non sarà del tutto inutile esaminare, con una certa larghezza, la questione, tanto più che la maggior parte di questi trattatisti di estimo che se ne sono occupati, vi hanno appena accennato, senza approfondire l'argomento¹.

¹ Mi piace qui ricordare che anche il mio defunto Padre, fra i temi di estimo che era solito porre a concorso annualmente fra i lettori della Rivista da lui diretta: « L'Eco degli Ingegneri e Periti agrimensori », aveva bandito il tema: *Criteri da seguirsi nella valutazione delle ville, giardini, parchi e piante ornamentali*, ma, forse per la difficoltà dell'argomento, nessuna memoria venne presentata.

Non sarà fuor di luogo passare, innanzi tutto, in rassegna le opinioni, in merito, di alcuni scrittori d'estimo, il che ci permetterà di inquadrare meglio il problema e di fissare alcuni punti fondamentali, utili alla sua risoluzione e nel tempo stesso ci farà vederè quali incertezze e quali discordanze regnino in proposito.

Negli antichi trattatisti di estimo, per quanto è dato rilevare dalla *Bibliografia dell'estimo ordinario in Italia fino al 1586*, del compianto Ing. Vittorio Niccoli², può dirsi che non si trovi quasi traccia alcuna di questo argomento. Di fatti nella bibliografia sistematica, alla voce « *stime delle ville e giardini* », si citano soltanto le opere del Trinci e del Negri, i quali, come vedremo, hanno sfiorato appena incidentalmente il tema. Solo nei trattati successivi si incominciano a prendere in esame, con una maggiore larghezza di analisi, le valutazioni anche di questi speciali beni immobili, adottando i vari autori criteri diversi, ma che comunque possono sinteticamente raggrupparsi nei seguenti:

1° *Stima empirica*; 2° *Stima per assimilazione coi terreni a cultura ordinaria per i giardini e parchi, oppure con le aree fabbricabili e con le case di ordinaria abitazione per le ville e castelli*; 3° *Stima in base alla capitalizzazione delle spese di manutenzione annue*; 4° *Stima a sito e cementi per gli edifici*; 5° *Stima in base al valore di riproduzione*.

Come si vedrà dalle citazioni che ora faremo, havvi chi si pronunzia nettamente per uno dei suindicati metodi, chi invece consiglia a seconda dei casi o l'uno o l'altro e chi infine si tiene sulle generali, limitandosi a dare al perito, con una certa perplessità (conseguenza naturale delle difficoltà del problema), dei vaghi consigli.

Procedendo in ordine cronologico, troviamo prima di tutti il Trinci³, il quale nel capitolo VI del suo trattato, nel dare alcuni consigli a quegli stimatori che per la valutazione di fondi in genere si attengono alla capitalizzazione del reddito (mentre egli si mostra nettamente contrario a questo metodo, preferendo quello empirico) nei riguardi delle ville dice: « né voglio passare sotto silenzio le rendite annuali delle ville, giardini, edifici... Questa sorta di rendite, considerata generalmente nel suo vero essere, sono per natura non solamente soggette a fallire, ma portano seco quasi ogni anno molte spese accidentali e impensate, come sono per esempio quelle degli edifici e delle fabbriche; di maniera che per sapere il valore intrinseco del fondo di questa sorta di effetti, sono di sentimento, che debbano ragguagliarsi le loro rendite a cinque, e talvolta cinque e mezzo per cento: eccettuate però sempre quelle fabbriche che hanno qualche singolare prerogativa... ». Come si vede questo autore considera il caso, in cui gli immobili da stimare siano suscettibili di una rendita, il che invece deve considerarsi come una eccezione.

² V. NICCOLI, *Bibliografia dell'estimo ordinario in Italia fino al 1586*, Drucker e Tedeschi, Librai Editori, Padova, 1889.

³ TRINCI C., *Trattato delle stime dei beni stabili*, presso Giovanni Gatti, Venezia, 1778.

Il Carboni⁴, dopo avere definite come ville di delizia quelle che hanno qualche particolarità rara in natura, è di parere che « come cose preziose devono valutarsi a misura dei materiali secondo i relativi prezzi locali e reperibili »; per i terreni di delizia « che tali sono quelli ad uso di giardini, valutare si devono in proporzione del comodo che ne ritrae il proprietario; e se contigui o poco distanti dalla città meritano un aumento di affezione, e quanto più si allontanano dalla città, tanto meno sono valutabili per l'incomodo che ne soffre il proprietario o acquirente ».

Il Negri⁵ parlando della stima dei fabbricati ad uso padronale che si trovano nelle campagne, osserva che « ad essi stabili sono parte indispensabile molti accessori che pur essi variano col cambiare della natura dei medesimi; e questi sogliono essere scuderie, rimesse, bagni, cafeeaus, stufe, arancierie ed altre di simile genere, per cui verranno essi pure, assieme con l'edificio padronale, stimati, non essendo che una conseguenza della loro minore o maggiore magnificenza ». Circa poi il metodo pratico per eseguire la stima di questa qualità di fabbricati si rimette a quanto ha esposto estesamente nel suo manuale per la stima delle case e degli edifici idraulici⁶, nel quale egli consiglia di fare la media aritmetica fra il capitale corrispondente al reddito annuo e il valore dei materiali considerati nell'uso, in cui servono e nello stato in cui si trovano. Anche questo autore presuppone quindi l'esistenza di una rendita annua che invece, come si è detto, il più spesso manca.

Il Marucchi⁷, parlando delle fabbriche di mero comodo, di delizia, di lusso, distingue il caso in cui possa ricavarsi una rendita, oppure non sia possibile né ottenerla, né stabilirla. Nel primo caso si capitalizza la rendita netta; nel secondo la stima si esegue in base al valore dei materiali in opera e nello stato in cui si trovano.

Il Berio⁸, trattando con notevole ampiezza della stima dei fabbricati in genere, nei riguardi delle ville, così si esprime:

« Il valore delle case da villeggiare, site in quei luoghi ov'è ricerca di pubbliche villeggiature, in massima generale, sarà dato, come per le case d'abitazione in città, dal loro valore estrinseco, dal prezzo cioè che se ne ricava, capitalizzando il reddito netto od annuo fitto reale o presunto, adeguato e depurato.

« Quando invece si tratta di fabbricati di pura delizia, la stima si dovrebbe ridurre al prezzo netto dei loro materiali sopra luogo e di quello dell'area, avvertendo, in quanto alle piante di lusso che possono facilmente

⁴ CARBONI D., *Il geometra perito*, Stamperia di Giuseppe Pagani, Firenze, 1828.

⁵ NEGRI P., *Manuale pratico per la stima dei fondi rustici*, Marsigli e Rocchi, Bologna, 1840.

⁶ NEGRI P., *Manuale pratico per la stima delle case e degli edifici idraulici*, V. Batelli e figli, Firenze, 1838.

⁷ MARUCCHI A., *Manuale pratico per la misura e stima dei terreni*, Tipografia Forense, Roma, 1857.

⁸ BERIO A., *Nozioni teorico-pratiche per la stima dei beni immobili*, Stabilimento tipo-litografico Bianchi, Sanremo, 1880.

trapiantarsi, di assegnar loro quel prezzo che può ricavarsene in comune commercio ».

Però soggiunge che, quando le condizioni fisiche del luogo non siano contrarie alla villeggiatura, « il semplice valore di area e materiali sopra luogo non corrisponde, nel più dei casi, a quello che il mercato pubblico ha generalmente costume di assegnarvi ».

Sebbene ritenga impossibile dettare norme generali, è di parere che « il valore da cercarsi, se da una parte ha da essere maggiore dei materiali sopra luogo, dall'altra debba essere sempre minore del prezzo di costo assoluto ».

Infine ricorda che per le palazzine della Liguria, destinate ad accogliere i forestieri nella stagione invernale, il valore si potrebbe ricavare dalla media fra quelli estrinseco ed intrinseco.

Il Cantalupi⁹ osserva che: « Il valore di una villeggiatura, ossia di quell'edificio che è destinato esclusivamente al piacere di chi vuol abitarvi nella buona stagione, dipende interamente dalla località, in cui si trova la casa, dalla maggiore o minore appetibilità, dalla concorrenza dei villeggianti, in quella data regione, dalla condizione e struttura dell'edificio, dalla sua esposizione e comodità, insomma da una quantità di circostanze che riuscirebbe troppo lungo qui di enumerare.

« Per la qual cosa ci sembra assai malagevole, per non dire impossibile, il voler dettare delle norme da seguirsi in queste circostanze, colle quali più che i precetti dell'arte deve valere il giusto criterio del perito nel saper valutare le peculiari condizioni della villa, prima di scegliere quel partito che torni più aconcio nelle proprie calcolazioni.

« Infatti vi sono delle ville situate in una data regione che hanno costato delle somme ingenti e che ora si vendono per un vilissimo prezzo, inquantoché i villeggianti hanno abbandonato quelle località, e le spese di conservazione e il pagamento delle imposte assorbono la maggior parte del reddito che si può sperare. Anzi molte volte si hanno delle case che si prestano a villeggiare, le quali essendo annesse a un latifondo, vengono cedute quasi gratuitamente a colui che acquista i terreni circostanti, per il giusto loro valore. D'altra parte vi furono degli speculatori, i quali ebbero il loro tornaconto di costruire delle ville in località amene e ricercate e successivamente si sono alienate, ricavando da queste nuove costruzioni dei lauti guadagni.

« Fra questi due estremi si possono dunque comprendere tutti i valori delle case da villeggiare, cioè dall'ipotesi di dover demolire l'edificio per ricavare il valore dei materiali, non presentando esso alcun reddito, al costo delle opere di costruzione, pagandole a caro prezzo, insieme all'area occupata e coll'accordare eziandio un congruo beneficio al costruttore ».

Ciò premesso, egli dice che « le case di villeggiatura si possono stimare in tre modi, in qualunque località si trovino, e cioè: 1) In base

⁹ CANTALUPI A., *La scienza e la pratica delle Stime dei Beni stabili*, Giuseppe Brigola editore, Milano, 1881.

all'affitto che si può ricavare da esse annualmente, avendo il dovuto riguardo all'accrescimento di valore che ne deriva dal titolo della proprietà che in questo caso può avere un gran peso. 2) Dal costo dell'area e dell'importo delle opere di costruzione che vennero eseguite per ottenere l'edificio nelle condizioni in cui si trova. Da questo importo si dovrebbero peraltro sottrarre, non solo le riparazioni istantanee, ma altresì il montante, corrispondente al degradamento avvenuto nelle singole parti del fabbricato, in seguito alla sua costruzione. 3) Finalmente dal valore dell'area e di quello dei materiali ritraibili, nella ipotesi della demolizione dell'edificio ».

Il Borio¹⁰ nel suo classico trattato così si esprime a proposito dei fabbricati di ampiezza, comodità e decoro superiore ai bisogni del fondo, al quale sono annessi, e dove non siano contrarie al villeggiare le condizioni fisiche del luogo: « a noi sembra che nei più dei casi il semplice valore di materiale sopraluogo non corrisponda a quello, che il mercato pubblico ha generalmente costume di assegnargli, perciocché, quand'anche i supposti fabbricati non trovinsi in quei luoghi ove è ricerca di pubbliche villeggiature — ne' quali la stima naturalmente ricavasi dal fitto reale o presumibile adeguatamente depurato — tuttavia egli è un fatto che la loro esistenza per lo più cresce, a pari circostanze, la concorrenza dei compratori, e quindi cresce, rispetto ad altri fondi che di tali ville sono prive, il prezzo venale del fondo proposto. Regole generali per determinare codesti valori, non sono, a nostro avviso, possibili: è solo il criterio pratico del perito, quello che può, secondo le diverse circostanze, trovare qualche via di approssimazione al vero. Crediamo però, che il valore da cercarsi, se da una parte ha da essere maggiore di quello dei materiali sopraluogo, e insieme dell'area, dall'altra debba sempre essere notevolmente minore del prezzo di costo assoluto¹¹. Talvolta, qualche norma si potrebbe assumere dai valori reali ed adeguati delle case ordinarie del vicino borgo. Quando è possibile, gioverà più di tutto di confrontare i contratti storici recenti di fondi fra loro somiglianti, ma gli uni muniti e gli altri privi di tali fabbricati ».

Il Prof. Bruttini¹² così si esprime: « Nella stima dei giardini di delizia il perito non può fare a meno di tenere conto dell'amenità del luogo, della villeggiatura più o meno frequentata e ricercata, ma senza eccedere però su tale oggetto, perché dalla vendita di certi giardini che hanno richiesto una spesa notevole per la riduzione del terreno e per la costruzione di viali, stradelle, chiusure, gradinate, ecc. è ben difficile, anche tenendo conto dell'affezione, che il proprietario possa recuperare tutto il denaro

¹⁰ BORIO G., *Primi elementi di economia e stima dei fondi agrari e forestali*, 1^a ediz. a cura del Prof. Tomasina, U.T.E.T., Torino, 1910.

¹¹ Il Prof. Tomasina che ha curata la ristampa del trattato del Borio, annota a questo punto: « Virca il prezzo di costo assoluto deve intendersi il valore di costruzione del fabbricato, aggiunto a quello dell'area e praticamente, nel caso in esame, tale prezzo rappresenta un massimo, sia per le ragioni addotte dall'A., sia perché almeno si dovrà tener conto del deperimento subito dal fabbricato stesso ».

¹² BRUTTINI A., *Estimo rurale*, Casa editrice F. Vallardi, Milano, 1898.

speso. In ogni modo il perito, non tenendo conto dei caseggiati, e delle opere d'arte che valuterà separatamente, con i metodi che più avanti indicheremo, trarrà un criterio abbastanza esatto sul valore del giardino, considerandolo come terreno aratorio di prima classe per il luogo in cui si trova ed al prezzo relativo porterà, se lo crede opportuno, un conveniente aumento, per valutarne anche la comodità. Qualora il giardino fosse molto trascurato e sprovvisto di piante ed il perito riconoscesse che non offre comodità alcuna, allora dovrà valutarlo semplicemente come terreno aratorio, aggiungendovi il prezzo delle piante arboree ornamentali abbattute, se ve ne sono, e considerando quindi le spese scontate all'attualità, necessarie per ridurlo ad ordinaria coltura.

« Le piante legnose, se non vanno abbattute, si valutano a parte col metodo analitico, se sono piante da frutto, oppure si valutano col metodo empirico, se sono piante ornamentali o rare; quando invece vanno abbattute, si valuta il prezzo del legname ricavabile al netto delle spese di abbattimento e spaccatura ». Per i giardini, tenuti per far commercio di fiori, consiglia di valutarli come orti di prima classe, e per quelli che si trovano in mezzo all'abitato, qualunque ne sia la destinazione, il perito dovrà anche attentamente considerare se convenga di valutarli a prezzo di area da costruzione.

L'Ing. Galloni, nel proporre ai soci del Collegio degli ingegneri agronomi di Roma¹³ lo svolgimento di alcuni temi di estimo, a proposito di quello: « *Valutazione degli orti, giardini, ville, fondi agricolti presso gli abitati* » tracciava i criteri fondamentali che, secondo lui, avrebbero dovuto presiedere alla stima di detti immobili. Per quanto si riferisce ai giardini, faceva una distinzione: « Se si tratta di giardini costituiti in piena terra, o con piante d'agrumi o da fiori a grandi fusti, a cespugli, o botaniche o agronomiche, il criterio segue la legge generale della somma degli utili, decurtata da quanto occorre al mantenimento e rinnovamento dei manufatti, aumentata dei valori accessori, i quali possono consistere in tepidari e calidari per la prima educazione delle piante, in acquari, pergolati, boschetti ed in tante altre costruzioni bizzarre, che il lusso e la ricchezza continuamente inventano.

« Se si tratta di giardini-vivai, destinati alla industria di piante da fiori e ornamenti, le quali si tramutano e vendono in vasi, ritorna il caso degli orti adacquativi rispondente all'impossibilità di tenere dietro a tutte le minuziose cure del giardiniere, al loro costo, alla variabilità dei prezzi di vendita, determinati dallo stato delle piante, dallo sviluppo, dall'aver o no fiori, dalla eventualità di una festa, dal capriccio della moda.

« Il criterio di stima dei giardini-vivai è duplice. Uno in base all'affitto, meno le quote di mantenimento, e rifacimento delle opere, più i valori accessori. L'altro in dipendenza delle condizioni di clima e di suolo e della coltura territoriale che più gli convenga detraendo dalla

¹³ « Bollettino del Collegio degli ingegneri agronomi di Roma e provincia », fasc. 1 e 2, anno 1899. GALLONI G., *Conversazioni professionali*.

rendita le medesime quote, aggiungendovi il valore dei soprassuoli, piante, manufatti a seconda della loro commercialità.

« Nei riguardi delle ville *paesiste* che sono porzioni di boschi fra balze e dirupi, tolti alla rendita turnale e trasformati, anzi nobilitati, la stima deve considerare il turno migliore, confacente a quel boscato e tradurlo in rendita annua media, epurata delle spese normali che le spettano. La massa legnosa degli alberi esistenti, valendo per l'uso che il commercio può farne, sarà un capitale accessorio da aggiungersi al fondiario. Altro capitale accessorio saranno le piante esotiche, le ornamentali, le floreali, i chioschi, i ponticelli ed altro, se e come commerciabili. Le chiusure, sempre di muro, in considerazione che tutelano i novellami ed il bosco, eserciteranno sulla sua rendita il peso del mantenimento e del rinnovamento, se l'eccessività di tali spese non consigli di inconsiderarle, trovando meno dispendiosa l'opera dei guardiani. La dimora padronale o varrà pei suoi utili ridotti a rendita, se ne è suscettibile di fatto, qualunque ne possa essere la destinazione, ovvero, nel caso negativo, varrà pei materiali sul posto, in quanto possano essere commerciati. La somma dei cennati coefficienti sarà la stima ».

Per le ville pianeggianti, collive, sopra terreno agrario di sufficiente spessore, propone che si stimino « rispetto alla rendita agraria più confacente, tenuto conto delle spese per istituirla e condurla. La razionalità del sistema, egli aggiunge, ha due prove: la prima prova che le perizie debbono essere il compendio di fatti economici, tradotti a rendita commerciale. La seconda prova che altro sistema razionale non evvi per valutare un suolo irredittizio, anzi, passivo, sfuggendo ai calcoli quell'insieme di soddisfazioni morali che una villa siffatta procura al proprietario; almeno fino a che un proprietario nuovo non apprezzi lui quelle soddisfazioni che praticamente sfuggono.

« Al capitale risultante da tale rendita si aggiungono, come valore accessorio, regolato dall'uso commerciale, le piante di ogni genere e le costruzioni; la somma sarà la stima più giusta, se non esatta, la più affine al vero, se non vera ».

« Il tema proposto venne svolto dal Prof. Bellotti¹⁴ il quale in una lettura fatta il primo aprile 1899 al collegio degli ingegneri agronomi di Roma, osserva che le valutazioni dei terreni adibiti alla intensivissima produzione di erbaggi e fiori, oppure trasformati in luoghi di delizia o che per posizione o ragioni speciali abbiano in commercio valori assolutamente straordinari, sono quasi sempre sfuggiti al rigore delle analisi e furono e purtroppo sono fonte di infinite controversie tecniche, causate dai disparati criteri estimativi seguiti dai periti. Venendo a parlare dei giardini, osserva che è assolutamente impossibile seguire il metodo analitico, ma che è necessario ricorrere a vie indirette, escludendo però il metodo degli affitti, per deficienza dei termini di paragone e scegliendo

¹⁴ BELLOTTI G., *Sulla valutazione degli orti, giardini, ville e fondi agricoli, presso gli abitati*, « Bollettino del Collegio degli Ingegneri agronomi di Roma e provincia », fasc. 3°, anno 1899.

invece la coltivazione agraria ordinaria che meglio convenga al terreno preso in esame, col dovuto riguardo alla condizione di suolo, di clima, di commerciabilità e stimarli in base a questo, aggiungendovi il valore accessorio delle piante, delle fabbriche, serre, fontane e di quanto altro è rilevante. Quando i giardini sono posti presso le città, nei medesimi luoghi degli orti, allora si possono stimare in base alla corrisposta di questi, col dovuto calcolo delle condizioni generali più o meno uniformi. Per quanto riguarda le ville osserva che, sebbene l'impianto di esse costi moltissimo « il perito deve però considerare solo gli utili commerciabili e permutabili, onde stabilire la rendita, lasciando piena libertà alle parti interessate di apprezzare gli utili di compiacenza o voluttuari che sono i rappresentanti capricciosi del così detto prezzo di affezione ». Ritiene quindi che « alle ville di qualunque genere e categoria possa applicarsi il medesimo sistema proposto per i giardini; assimilarle, cioè, a quella coltura agricola territoriale che possa meglio convenire ad essi, tenuto conto della ubicazione, natura del suolo, esposizione e su tale base determinarne la rendita. Al capitale così ottenuto, aggiungere la somma dei valori accessori o capitali infruttiferi, costituita dal valore dei soprassuoli, manufatti, fabbriche, per quel prezzo commerciabile che possono avere sul posto. Se però i fabbricati sono suscettibili di affitto, allora, invece che a cemento, si stimano in base alla rendita che se ne può ritrarre, aggiungendo il valore così ottenuto a quello dell'intero fondo ».

Il Prof. Fettarappa¹⁵ propende per la stima empirica¹⁶ che però vorrebbe poi controllata con una stima razionale da farsi, considerando l'immobile come avente una destinazione diversa dall'attuale. Infatti, nei riguardi del parco, dei luoghi di delizia in genere, dice: « Il parco ha un valore che non è in relazione con la sua rendita, onde, al pari del bosco, non gli si può assegnare un saggio d'interesse paragonabile a quello degli impieghi ordinari dei capitali, ma un altro saggio di molto inferiore. E siccome la rendita di un parco può discendere tanto da diventare nulla od anche negativa, così è chiaro che allora non è più il caso di parlare di nessun saggio d'interesse, ancorché il valore del parco non sia perciò scomparso.

« Le stesse considerazioni e conseguenze stanno per tutti i luoghi di delizia e per tutte le abitazioni di lusso, come palazzi e ville signorili, perché anche questi stabili hanno un valore, il quale non è in relazione colla rendita pecuniaria che danno secondo la loro attuale destinazione ed il saggio di interesse deve perciò discendere al disotto del saggio ordinario d'impiego di capitali.

« Gli immobili, di cui discorriamo, non ci somministrano, come i boschi, dei fatti che si possano misurare e determinare numericamente

¹⁵ FETTARAPPA G., *Corso di estimo*, Camilla e Bertolero, edit., Torino, 1903.

¹⁶ Ricordiamo che il Fettarappa definisce razionali tutti quei procedimenti di stima che conducono direttamente alla determinazione della rendita dell'immobile da stimare per risalire da questa al valore capitale ed empirici tutti quegli altri che conducono direttamente alla determinazione del valore capitale dell'immobile senza passare per la sua rendita, la quale si ammette allora come implicitamente nota.

con tutta la desiderabile esattezza e dai quali si possa dedurre la misura del saggio di interesse, poiché non basta per la stima sapere che questo saggio deve essere minore del saggio ordinario, bisogna saperlo determinare numericamente colla voluta approssimazione.

« Ne deriva che quando non sia possibile conoscerne il valore commerciale in modo diretto da contratti di compra-vendita di epoca recente e per ogni altro riguardo attendibili, fa d'uopo procedere in modo indiretto, determinare cioè quel valore commerciale per confronto con altri immobili di eguale natura, aventi destinazione ordinaria, tenuto conto della suscettibilità degli immobili, di cui si tratta, ad una tale destinazione. In altre parole, ciò vuol dire determinare il loro valore in base alla rendita che, secondo questa supposizione, sarebbero capaci di dare. Allora non occorre più l'applicazione di alcun saggio speciale di interesse, ma basta la conoscenza dei saggi odierni, fra i quali trattasi di scegliere opportunamente quelli da adottarsi, salvo sempre gli opportuni temperamenti sui risultati conseguiti.

« La determinazione della rendita e del valore capitale di questi stabili può occorrere per gli effetti dell'applicazione dell'imposta o pel riparto di altre spese pubbliche ed in tal caso è chiaro che in minor conto si deve tenere la speciale e più o meno conveniente o capricciosa destinazione a loro assegnata dai rispettivi proprietari per viste o soddisfazioni personali.

« Quindi le terre del parco si dovranno considerare senz'altro come le terre circostanti di ugual natura ed in analoghe condizioni estrinseche, destinate alla produzione agraria o forestale del luogo; i palazzi come case di ordinaria abitazione ed in ragione della capacità dei loro vani ecc. Insomma in questi casi si deve ammettere che la soddisfazione personale che il proprietario ne ritrae tenga luogo di rendita. *Non mai, però, il loro valore commerciale devesi misurare dal loro costo* ».

Nei riguardi poi degli edifici monumentali distingue quelli destinati ad uso pubblico, dagli altri di proprietà privata.

Per i primi osserva che « non potendo formare oggetto di contrattazione, almeno finché dura la destinazione pubblica che fu loro assegnata, non possono neppure formare oggetto di stima. I secondi invece possono sempre formare oggetto di contrattazione e sono perciò suscettibili di stima al pari di qualsiasi altro immobile, ma varia, secondo i casi, il procedimento da seguirsi. Ammesso che il valore che si cerca sia quello corrente o di mercato, il più delle volte quei fabbricati si dovranno considerare, per gli effetti della stima, con una destinazione diversa dall'attuale.

« In breve, il metodo di condurre la stima non differisce, in questo caso, da quello che occorre per tutti i fabbricati civili in genere ».

Nel caso invece di fabbricati monumentali e di proprietà privata che possono formare oggetto di contrattazione secondo la loro destinazione attuale, allora è evidente che non si può parlare di rendite, perché quei fabbricati, nella loro destinazione attuale, costituiscono una passività e nell'ipotesi più favorevole che diano qualche rendita, essa sarà del

tutto inadeguata al loro valore in comune commercio, cosicché stimandoli in base alla medesima, ci troveremo poi nell'impossibilità di stabilire il giusto saggio d'impiego, capace di proporzionarla col valore capitale. Ne deriva che il miglior partito è quello di abbandonare il procedimento razionale di stima per seguire quello che diciamo empirico, col quale si determina direttamente il valore dell'immobile in comune commercio, senza passare per la sua rendita e pel quale il mercato ci somministra i dati positivi e numerici.

«Tuttavia non si può escludere il procedimento razionale perché il numero dei concorrenti e quindi delle probabili offerte sarà quasi sempre molto ristretto ed i dati che si possono raccogliere saranno insufficienti per formulare un giudizio sicuro intorno al valore commerciale. Ne deriva che la stima razionale, secondo le altre destinazioni più probabili e convenienti che quei fabbricati possono ricevere, ridiventa necessaria, come norma per giudicare dell'attendibilità dei risultati della stima empirica, e contemperarli equamente, onde fissarci su quel termine medio che più d'ogni altro si avvicina al vero valore commerciale che si cerca.

« Occorre appena avvertire che il valore risultante da questa stima deve essere necessariamente un valore minimo, sempre raggiungibile in ogni peggior caso ».

Il Dottor Mariani¹⁷, premesso che il valore dei giardini, la cui rendita si confronta col valore locativo reale o presunto delle abitazioni, a cui sono annessi, è integrato con quello dell'edificio, aggiunge: « anche per i giardini è giocoforza eseguire stime sintetiche e quando non se ne possa determinare il valore per via diretta, deducendolo da contratti recenti, ci si arriva per via di confronti con terreni di eguale natura destinati alla ordinaria coltivazione.

« Altrettanto dicasi per i parchi e i giardini annessi a ville e a palazzi signorili, la cui rendita è negativa, né potendosi tenere alcun conto della loro attuale destinazione, si è costretti a determinare la rendita presente, che è quanto dire assegnare al terreno da essi occupato la stessa produttività dei terreni a coltura ordinaria di uguale natura ed in analoghe condizioni estrinseche. Dal valore così determinato devesi però detrarre il montante scontato all'attualità delle spese che concorrerebbero per adattare il terreno alla coltura ordinaria, ed aggiungere poi al risultato il valore delle piante legnose esistenti, al netto della spesa di abbattimento. In nessun caso il valore di un giardino può commisurarsi al costo ».

Il Prof. Tommasina scrive¹⁸: « Al fondo è annessa una villa sontuosa, un antico castello, assolutamente esuberanti per l'abitazione del proprietario e del personale dirigente l'azienda agraria. Ma inoltre all'edificio sono naturalmente aggiunti deliziosi giardini, parchi ed altri luoghi di delizia.

¹⁷ MARIANI, *Teoria e pratica delle stime fondiari*, Cappelli edit., Rocca San Casciano, 1911.

¹⁸ TOMMASINA C., *Corso di estimo*, S.T.E.N. ed., Torino, 1912.

« Tanto il fabbricato, come queste aree annesse, esigono una ingente spesa di conservazione e di manutenzione; tantoché l'utilità esplicita risultante, pur tenendo conto della parte usufruita come abitazione padronale, è decisamente negativa; però il contrario sta per l'utilità esplicita, derivante dai comodi che tale dotazione del fondo offre al proprietario.

« In questo caso il perito potrà determinare, da una parte il valore di ricostruzione, tenuto conto del valore deperito ed annettendovi quello dell'area occupata, dall'altra il valore corrispondente, dedotto dal supporre il fabbricato usufruito come attuale abitazione; il primo rappresenterà quasi sempre un valore massimo, il secondo un valore minimo, salvo a tener conto di quell'elemento fondamentale che primeggia nelle contrattazioni di simili beni fondiari, cioè del prezzo di affezione ».

Però un esempio pratico di perizia, un giardino facente parte di un insieme di proprietà, lo stima poi come area fabbricabile.

Il Prof. FICAI¹⁹ dice: « Quando il giardino è isolato per mancanza di case di villeggiatura, oppure non è considerato come parte integrale dell'abitazione, pure fornendo un reddito ordinario, il valore capitale corrispondente verrà determinato in base alla rendita netta ritraibile, considerando il giardino come se fosse ridotto a coltivazione, secondo gli usi del territorio. Al valore capitale, in tal modo ottenuto, si dovrà aggiungere il prezzo netto del legname delle piante, considerate abbattute e di tutto ciò che non è stabilmente annesso al terreno. Dall'ammontare complessivo verranno detratte le spese, scontate all'attualità, necessarie per mettere il terreno in condizione di ordinaria produzione. Trattandosi infine di giardini situati in città, potrebbe esservi la convenienza che venissero stimati come terreni da costruzione ».

Il Prof. DEL FABBRIO²⁰ è di parere che quando i giardini sono uniti a case di abitazione, di cui aumentano la rendita, il loro valore dovrebbe compenetrarsi in quello totale, tenendosene conto col diminuire, a giudizio del perito, il saggio di capitalizzazione. Quando invece sono separati dal fabbricato « il valore loro risulta dalla industria, a cui sono adibiti e dall'uso che di essi viene fatto, o quanto meno, possono venire stimati come terreni incolti o come aree fabbricabili ».

Secondo il Prof. CANEVARI²¹ « allorquando i giardini sono uniti a case, sovente si capitalizza il reddito di queste ad un tasso inferiore al comune; ma in tal modo si lascia troppo campo all'arbitrio del perito ». Alcuni, egli continua, stimano i giardini come buoni terreni a coltura ordinaria, vi aggiungono il valore del legname delle piante contenute, il valore dei materiali utilizzabili e detraggono le spese occorrenti per la supposta trasformazione.

« Evidentemente allora si ammette che le soddisfazioni personali, derivanti ai proprietari dei giardini, equivalgano alla rendita. Tale me-

¹⁹ FICAI P., *Estimo rurale ad uso delle scuole e dei periti*, U. Hoepli ed., Milano, 1913.

²⁰ DEL FABBRIO, *Sinossi di estimo*, U. Mondovì ed., Mantova, 1914.

²¹ CANEVARI, *Estimo rurale*, Flori ed., Jesi, 1915.

todo non è applicabile quando sia scarsa la ricerca dei giardini. Ma quando è appena marcata e quanto più notevole, il loro valore è determinato dalla ricerca ».

Può essere interessante conoscere l'opinione di uno dei pochi, ma più autorevoli scrittori di estimo francesi, il Caziot²². Riguardo ai parchi, egli dice che « se sono formati di prati e boschi, si valutano per prati di migliore qualità o per boschi, aumentati di una certa somma per il valore di affezione. Però allora si annullerebbe il valore del castello o della villa, di cui il parco fosse il completamento. Occorre quindi, nella valutazione dell'insieme, non tener conto del valore del bosco, facendo astrazione dal resto, oppure, se la proprietà deve essere conservata intatta, non aggiungere il valore del bosco con quello della casa o del castello e con quello del suolo, perché se il bosco scompare, scompare pure il valore del castello. È necessario, in queste condizioni, di far subire all'insieme una riduzione più o meno elevata secondo le circostanze e la cui importanza sarà una questione di apprezzamento. I giardini dipendenti da una costruzione, situati in un borgo o in una città, si valutano con questa proprietà, oppure, se ne possono esser separati, il loro valore è ordinariamente quello delle aree fabbricabili.

« Il suolo dei giardini, arricchito con la somministrazione continua di letame e di concimi, lavorato e coltivato in maniera perfetta, è forzatamente un suolo ottimo, il cui valore intrinseco è molto elevato. Questo valore varia con la qualità, con la situazione del giardino.

« I castelli rappresentano dei valori immobiliari estremamente incerti. Il loro valore venale, quando esiste, non ha alcun rapporto, neppure lontano, col loro valore intrinseco, cioè con quello che deriva dal loro prezzo di costo. In molti casi, potremmo anzi dire nella maggior parte dei casi, il valore venale dei castelli è nullo. Considerati separatamente, sono invendibili, perché non solamente sono degli immobili improduttivi, ma essi costituiscono delle sorgenti di passività, spesso assai pesanti; conglobati nelle grandi proprietà, non ne aumentano sensibilmente il valore; quando una grande proprietà è suscettibile di esser venduta in blocco, essi possono favorirne la vendita, se la residenza seduce un amatore; ma nella vendita al dettaglio, per fattorie e per poderi, sono degli immobili ingombranti per i mercanti di beni, i quali se ne sbarazzano sovente a dei prezzi derisori ». E dopo avere citato qualche esempio specifico continua: « Il castello, essendo un immobile che non si presta ad alcuna valutazione precisa, occorre procedere per citazioni, per fare ben comprendere in qual modo deve essere considerata questa valutazione.

« È l'accessorio, mai indispensabile, di una grande proprietà. Antico, non ne aumenta il valore. Moderno, non l'accresce che per la sua importanza, se proporzionale a quella della proprietà e questo accrescimento non supera cento a duecento franchi per ettaro. Proprietà isolata, un castello non è vendibile che nelle vicinanze di una grande città, ove è

²² CAZIOT P., *Expertises rurales et forestières*, Librairie J. B. Baillièrè et fils, Parigi, 1917.

possibile assegnargli un valore locativo. Altrimenti è un immobile di pura fantasia, senza valore determinabile. È necessario dunque esser sempre molto moderati nella valutazione di una proprietà di questa natura. I periti commettono qualche volta, a questo riguardo, dei grossi errori nelle stime per divisioni.

« Quando una grande proprietà include un castello, assegnandogli un valore troppo forte, si causa un pregiudizio pecuniario sensibilissimo all'assegnatario del lotto che lo comprende. Ci sembra giustizia elementare, nella divisione di una grande proprietà, di considerare il castello per pochissima cosa o anche di non valutarlo affatto. Se un castello ha un valore certo, non bisogna cercare mai di determinare questo valore, stimando la superficie coperta a tanto il metro.

« Anche applicando dei prezzi molto bassi si giungerebbe a dei risultati fantastici e superanti la realtà in proporzioni eccessive. La stima si deve fare per appezamento diretto. Ma vi sono diversi casi, in cui i castelli hanno un valore certo e qualche volta assai elevato e ciò quando si trovano situati in vicinanza di una grande città. Essi allora costituiscono delle proprietà di piacere, aventi un valore locativo assicurato. Il loro valore venale è talvolta assai elevato, ma sempre fortemente inferiore al loro prezzo di costo.

« A misura che l'importanza della città diminuisce, il massimo del valore che si può attribuire a un castello del vicinato si attenua. Questo valore diviene pressoché nullo se si tratta di una piccola città ».

Più diffusamente tratta l'argomento l'Ing. Prof. Niccoli²³, il quale, dopo aver premesse alcune considerazioni sulle condizioni che possono influire sulle richieste del pubblico mercato per questo genere di immobili, conclude col ritenere che « se per eccezionali condizioni economiche e sociali dell'ambiente, per la natura ed il numero degli acquirenti possibili, si presentasse sul pubblico mercato una forte richiesta, il metodo di valutazione maggiormente opportuno apparirebbe quello dei materiali in opera, compreso per il giardino ed il parco quello attuale delle piantagioni esistenti, compreso il valore complessivo dell'area, apprezzata sulla base del valore medio dei terreni contermini.

« Ma fuori di questo caso, nelle condizioni nostre più comuni rarissimo, conviene procedere diversamente.

« Non d'infrequente gli stimatori pratici sogliono uscirne, come suol dirsi, per il rotto della cuffia.

« Identificano e descrivono la proprietà nel suo complesso con le norme già note e, nel conteggio di stima, fanno astrazione affatto dalla presenza di questo fabbricato superfluo e dei relativi annessi; una volta espostane la consistenza e l'area complessivamente occupata, procedono nella determinazione del valore, come se non vi fosse, nulla detraendo per le spese occorrenti alla sua manutenzione e conservazione, nulla agguagliando nei titoli di entrata.

« L'acquirente in base alla descrizione e alla consistenza, si regolerà

²³ NICCOLI V., *Economia rurale, estimo e computisteria*, U.T.E.T., Torino, 1910.

a suo modo, l'apprezzerà come meglio crede; accettando, senza più, il valore concretato dallo stimatore, vuol dire che egli apprezza il fabbricato medesimo per il capitale corrispondente alle spese annue di manutenzione, conservazione, imposte, ecc. che esso richiede.

« Certo che in una questione così complessa e d'apprezzamento variabile, il lasciare un certo margine, a giudizio del compratore e del venditore, può essere cosa opportuna; ma lo stimatore deve, a nostra opinione, apportare un po' di luce in questo giudizio, e, per lo meno, stabilire dei limiti estremi, entro i quali possa il giudizio medesimo esplicitarsi, e quando è possibile, indicare sempre quale, tra queste cifre, reputi, nel caso considerato, la più attendibile ».

Dopo avere osservato che il metodo di stima in base ai materiali in opera, indicato in principio, rappresenta il valore massimo, quello minimo, invece, si avrebbe valutando l'immobile per i materiali di demolizione. « Il fabbricato, egli dice, può sempre demolirsi, il giardino od il parco può sempre ridursi ad ordinaria coltura e, al netto delle spese di demolizione o di riduzione, ricavarsi immediatamente un determinato valore in materiali giù di opera, in legname, piante vive, ecc.

« Tra questi due valori oscillerà nella pratica, quello del fabbricato superfluo e dei suoi annessi, nel comune giudizio del pubblico mercato, e lo stimatore, tra questi limiti, presceglierà e indicherà, volta a volta, quel valore, che egli ritiene, relativamente più equo e rispondente alle condizioni dell'immobile e a quello del mercato ».

L'arch. P. Mascagni²⁴, parlando della valutazione delle ville con giardini e parchi, casini ed altri simili luoghi di riposo e di delizia, osserva che « il perito deve anzitutto formarsi un primo giudizio del valore di costruzione dei fabbricati, procedendo ad una stima sommaria dei materiali in opera, assumendo cioè una conveniente frazione del costo di costruzione, dipendentemente dallo stato di loro solidità, vetustà e degrado e del valore delle aree occupate e di quelle annesse, sommisurandolo a quei prezzi, ai quali si sogliono vendere i terreni adiacenti o più prossimi, tenendo conto, per le aree annesse, della loro speciale sistemazione a giardino, a parco, ecc.: e delle piante, manufatti, oggetti od altro che possono esservi e sommare i valori ottenuti del costo di costruzione del fabbricato e dell'area occupata e delle aree annesse. Il risultato rappresenterà, diremo, il valore intrinseco, della proprietà oggetto di stima, ma non tutto il valore che, in linea di compra-vendita, quei fabbricati con i loro annessi potranno avere, perché l'amenità del sito, i pregi della posizione e tutte le comodità inerenti, saranno altri elementi che, potendo influire sulla domanda, tenderanno a stabilire quel cosiddetto prezzo di affezione, del quale il perito deve sempre tenere il debito conto in tutte le stime per contrattazioni di simili beni.

« A controllo e verifica dei risultati in tal modo ottenuti e del concetto formatosi del valore complessivo dei fabbricati ed annessi in base alle determinazioni ed ai criteri suesposti, al perito non sarà difficile ricorrere

²⁴ MASCAGNI P., *Estimo dei fabbricati*, U. Hoepli, ed., 1920.

anche a raffronti comparativi con le contrattazioni avvenute per altre ville situate in analoghe condizioni o ricorrere anche a quei giudizi sistematici di stima, che i periti empirici locali si formano sul valore dei beni situati nel luogo ove essi risiedono ».

Infine il Prof. Marengi²⁵, a proposito di espropriazioni per pubblica utilità, osserva:

« Per i beni stabili, i quali non siano oggetto di regolare commercio e non diano perciò luogo ad alcun valore di mercato, l'indennità di espropriazione non può essere determinata che sulla base del costo in potenza o di ricostruzione ».

Il Pizzuti²⁶ ritiene che per i giardini, la cui rendita è nulla, il perito debba dar loro un valore corrispondente a quello dei terreni sottoposti a coltura ortiva od aratoria, od anche considerarli come suolo da costruzione, nel caso che la località, in cui è sito il giardino, possa offrire una tal sicura destinazione ai terreni del luogo che sono presi come termine di confronto per la valutazione del giardino medesimo.

« Ci piace richiamare l'attenzione degli stimatori, per ricordar loro che nella valutazione di simili immobili non si possono dettare con esattezza le norme generali di stima. È il prudente e saggio criterio del perito che deve prevalere in tale circostanza, facendo di tutto perché, con equità e giustizia, il proprietario possa, in caso di vendita forzata, riscuotere un capitale che lo compensi, almeno in parte, delle spese fatte, onde rendere più artistico e decorativo l'immobile che è costretto ad alienare. In tal circostanza, la riluttanza da parte del proprietario ad alienare l'immobile, deriva altresì dal fatto che col denaro ricevuto quale prezzo del fondo, riesce difficile riacquistare un altro immobile in luogo egualmente delizioso e capace di arrecargli uguale soddisfazione e diletto, anche se l'immobile acquistato o da acquistarsi possa dargli una conveniente rendita o utilità materiale ».

Danger René²⁷, Direttore del *Journal des Géomètres*, in un articolo pubblicato su quella rivista, dopo di aver esposto alcune considerazioni sul valore dei giardini, dice che: « analogamente a quanto accade, per un'opera d'arte, non possiamo evidentemente determinare il massimo valore di una simile proprietà, dipendendo da contingenze spesso imponderabili, quali il gusto dell'amatore o il favore pubblico. Ma ci è dato invece stabilirne il valore minimo, per la cui determinazione indicheremo due metodi. Il primo consiste nel supporre restituite alla produzione rurale le diverse parti che costituiscono la proprietà e cioè:

- a) le terre del parco; b) le costruzioni delle dipendenze; c) i boschi;
- d) il castello.

²⁵ MARENGHI E., *Lezioni di estimo*, Libreria editrice politecnica, Milano, 1925.

²⁶ PIZZUTI, *Manuale teorico pratico di stima fondiaria*, Casa editrice libraria Federico e Ardia, Napoli, 1929.

²⁷ DANGER R., « *Journal des Géomètres Experts* », Paris, N. 110 del dicembre 1929: *La valutazione dei giardini, dei parchi e dei luoghi di soggiorno*.

« Si potranno così sommare i seguenti valori: a) dei terreni in base alla loro superficie ed al prezzo unitario per ettaro; b) delle costruzioni suscettibili di essere conservate; c) dei boschi esistenti, in base al valore di taglio; d) dei materiali di demolizione del castello.

« Col secondo metodo potremo supporre che l'utile del castello sia funzione di ciò che costa il suo mantenimento al proprietario e prendere come base della rendita da capitalizzare la somma destinata alla sua manutenzione. Questa spesa misura la soddisfazione del possessore, costituisce la cifra, alla quale egli fissa il suo lusso. Se ci fosse concesso di arrischiare questo paragone, potremmo considerare quella spesa come il prezzo, al quale una Società che possedesse un castello a scopo di pubblicità, fisserebbe i vantaggi che le procura tale pubblicità.

« Supponendo, a titolo di esempio, che dagli accertamenti fatti dal perito, risultasse che la spesa di manutenzione di un castello ascenda a circa L. 60.000 all'anno, capitalizzando tale cifra al 6%, si otterrebbe un milione, il quale rappresenterebbe il minimo valore della proprietà in esame.

« Questa nota richiama l'attenzione su un aspetto della valutazione delle grandi possessioni, nelle quali, considerandosi generalmente il castello come una passività, si suole, in caso di divisione, attribuirgli, per compenso, delle terre a coltura ».

CONSIDERAZIONI SULLA STIMA DEI CASTELLI

D. RAJOLA

La valutazione dei castelli rappresenta una delle parti più delicate di una perizia, perché essi rappresentano valori immobili estremamente incerti.

Il loro valore venale, quando esiste, non ha alcun rapporto, neppure lontano, col valore intrinseco o con il valore che deriva dal costo di costruzione. Un castello che sia costato un milione può non avere alcun valore venale, mentre un castello che sia costato 200.000 lire, in seguito alla sua ubicazione, potrebbe venderci ancora per centomila.

Nella maggior parte dei casi, si può dire che il valore venale dei castelli è nullo; considerati isolatamente essi sono invendibili, perché non soltanto sono degli immobili improduttivi, ma costituiscono sorgenti di spese sovente considerevoli; conglobati nelle grandi proprietà essi non aumentano sensibilmente il valore; quando una grande proprietà è suscettibile d'essere venduta in blocco, essi possono favorirne la vendita se la residenza seduce un amatore, ma nelle vendite frazionate, rappresentano immobili ingombranti per i venditori i quali se ne disfanno spesso a prezzi derisori.

Le condizioni della vita sono molto cambiate da cinquanta anni ad oggi; dapprima le ferrovie, in seguito le automobili hanno fatto perdere a molti grandi proprietari di terreni, l'abitudine di risiedere in campagna nei loro possedimenti: le stazioni invernali ed estive permettono appena di trascorrere uno o due mesi verso la fine dell'estate o agli inizi dell'autunno, nei vecchi castelli di famiglia, i quali sono diventati una residenza accessoria: molti anni addietro numerosi nobili o borghesi vivevano nelle loro terre in mezzo ai loro dipendenti e tale abitudine conferiva alla vita di provincia un'intensità che oggi non si conosce più: l'aristocrazia e la grande borghesia rurale sono in talune regioni, quasi completamente scomparse: tale fatto colpisce anche l'occhio attento, osservando quante vecchie residenze aristocratiche sono abbandonate, residenze che stanno lì a dimostrare la intensa attività che una volta doveva verificarsi nella vita di campagna in alcune belle provincie in cui la popolazione è diminuita considerevolmente.

Un castello è sempre da considerare come un immobile accessorio: isolato, non può avere valore che nelle vicinanze di una grande città: altrimenti è un immobile invendibile: se il castello ha una importanza sproporzionata all'importanza della proprietà terriera sulla quale trovasi, non soltanto non ha alcun valore, ma deprezza notevolmente la proprietà stessa: è molto chiaro che una tenuta di 100 ettari sarà più facilmente vendibile senza castello che con un castello: perché nel primo caso si ha una proprietà terriera di una certa importanza che una persona ricca potrebbe acquistare: nel secondo caso si tratta di immobile oneroso perché non bisogna dimenticare che oltre al tenore di vita dispendioso che un immobile di tal natura impone, bisogna tener conto dei pesi relativi.

Un castello, essendo un immobile che non si presta ad alcuna valutazione precisa, è necessario tener conto delle seguenti considerazioni:

1) Esso rappresenta un accessorio, mai indispensabile, di una grande proprietà: se è relativamente moderno non può accrescere il valore di una proprietà terriera se non quando la sua importanza sia proporzionata a quella della proprietà stessa.

2) Considerato isolatamente, un castello non è vendibile che nelle vicinanze di grandi città, ove è possibile assegnare ad esso un valore di abitazione: altrimenti rappresenta un immobile il cui valore non è possibile determinare, ed è puramente ideale.

È necessario quindi essere molto cauti nella valutazione di una proprietà siffatta: i periti incorrono spesso, in tali circostanze, in grossolani errori.

Nelle stime per divisioni familiari, quando una grande proprietà contiene un castello, dando a questo ultimo un valore troppo forte, si fa un danno considerevole, a colui che riceve la quota che comprende il castello: nelle vecchie famiglie aristocratiche o borghesi, è di uso attribuire la residenza di famiglia al primogenito assegnando ad essa un valore considerevolmente alto, mentre tale residenza, sorgente di spese e non già di redditi, dovrebbe essere data quasi fuori quota.

Si viene ad applicare così a rovescio, il diritto di primogenitura e la conseguenza fatale di questo modo di procedere, è la rovina del primogenito, quando il resto della fortuna è minimo.

A me sembra che sia senso elementare di giustizia, nella divisione di una grande tenuta, calcolare il castello per un valore molto basso, o addirittura non tenerne conto. Non è raro il caso in cui non dovrebbe essere valutato un castello anche molto importante in una divisione fra coeredi, e soltanto aumentare il valore della quota che comprende il castello stesso.

Quando un castello invece ha un valore certo, non bisogna mai cercare di determinare questo valore stimando la superficie costruita e applicando un valore a ogni metro quadrato: perché in tale caso, anche usando valori unitari molto bassi, si arriverebbe a risultati fantastici che oltrepassano la realtà in misura eccessiva: la stima invece dovrà farsi col metodo diretto.

Quando un castello poi è completato da un parco, si potrebbe anche valutare il parco a tanto l'ettaro aumentando leggermente il valore del suolo: in questo caso però non credo sia possibile stabilire una regola precisa perché si tratta di apprezzamento personale.

È diverso invece il caso in cui i castelli hanno un valore certo e qualche volta assai elevato ed è quando essi si trovano situati nelle vicinanze immediate di una grande città; essi rappresentano allora delle proprietà di godimento aventi un valore locativo assicurato: il loro valore venale è spesso assai elevato ma sempre di molto inferiore al loro prezzo di costo.

A misura poi che l'importanza della città diminuisce si va attenuando il valore del castello che si trova nelle sue vicinanze: e tale valore diventa pressoché nullo se si tratta di una piccola città.