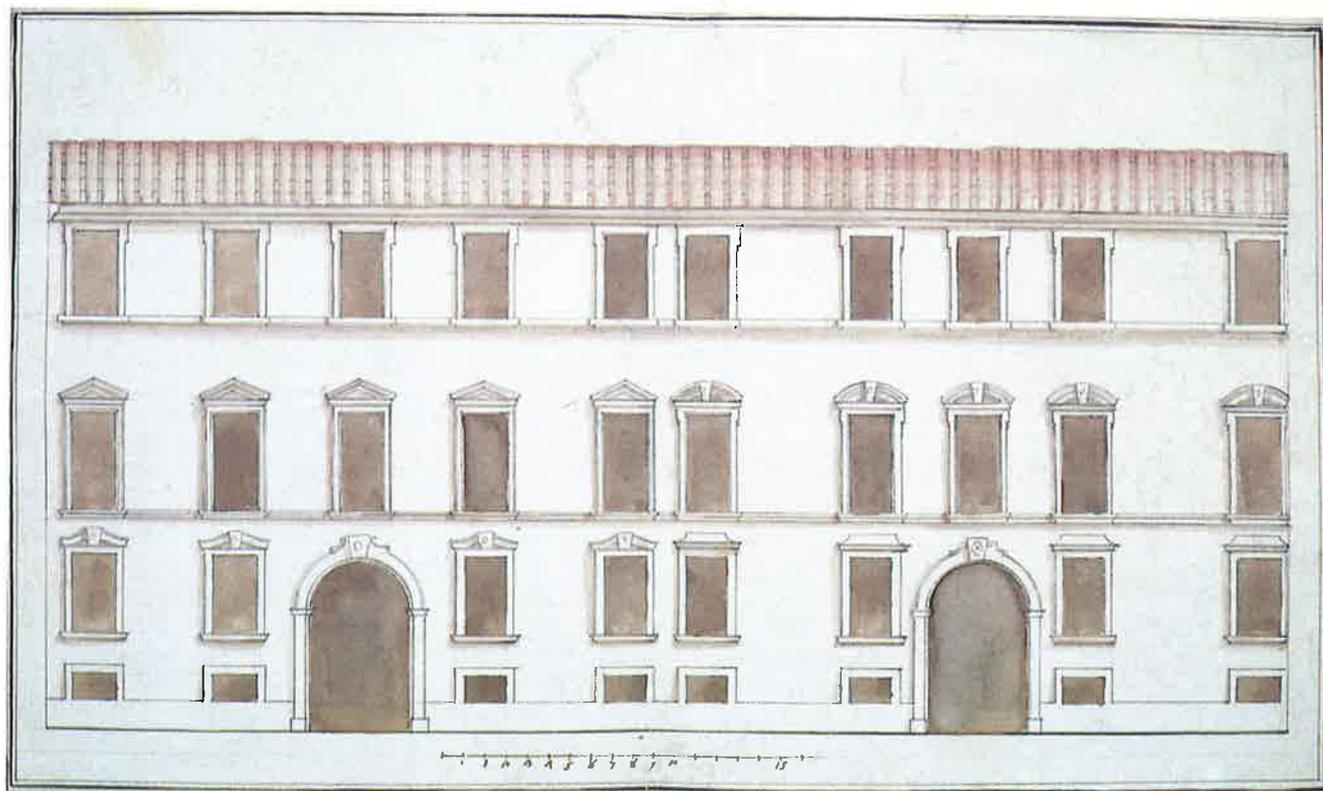


GIORDANO BERTUZZI

PALAZZI A MODENA

NOTE STORICHE SU ALCUNE DIMORE GENTILIZIE CITTADINE
(secc. XVI-XX)

I



AEDES MURATORIANA
MODENA 1999

GIORDANO BERTUZZI

PALAZZI A MODENA

NOTE STORICHE SU ALCUNE DIMORE GENTILIZIE CITTADINE
(secc. XVI-XX)

I

AEDES MURATORIANA
MODENA 1999

Palazzo Munarini-Montecuccoli *

(Via Emilia Centro n. 283)

Come è ben noto, nel corso della seconda metà del sec. XVIII, per ordine del duca Francesco III fu intrapresa una intensa opera di rinnovamento edilizio cittadino. In particolare, come già abbiamo avuto occasione di illustrare ⁽¹⁾, venne particolarmente interessata la strada principale, che attraversava la città da ovest a est, strada che presentava, come fu scritto, da G. Soli ⁽²⁾ «un andamento serpeggiante ed in taluni punti era così stretta che a fatica si potevano dare lo scambio i veicoli..., allora si vide la necessità di sopprimere la chiesa di S. Biagio», la cui origine, secondo quanto nota il già citato Soli, doveva risalire al sec. XIII, ma poi era stata rifatta nel 1537 «probabilmente sulla traccia della preesistente». In detta chiesa ebbero sepoltura molti membri della famiglia Rangoni, la quale possedeva in zona numerose case.

Soppressa pertanto nel 1768 la parrocchia, che fu trasportata nella chiesa del Carmine, dove si trova tuttora, si procedette alla demolizione; sull'area dove sorgeva l'edificio sacro e la canonica, occupando pure lo spazio di una casa contigua di proprietà Rangoni, «in conseguenza di una polizza di S.E. il march. Bagnesi dicente che SAS vuole che la città a sue spese faccia una casa conveniente.. secondo pianta e disegno di Raimondo Cavazzuti» ⁽³⁾ fu eretto un ampio palazzo, ora in via Emilia centro n. 283 (già numerato E/521 poi 252 n. 38) ⁽⁴⁾ tra il 1773 e il 1776: ne pubblichiamo le piante (firmate dallo stesso progettista capomastro R. Cavazzuti) che abbiamo rinvenuto nell'Archivio di Stato di Modena ⁽⁵⁾.

Nel maggio del 1776, quando il nuovo edificio si poteva considerare pressoché terminato, la Comunità decise «di vendere o livellare la casa di nuova fabbrica sopra la chiesa parrocchiale e canonica sopresse di S. Biaggio con li patti e capitoli esistenti presso la Cancelleria della

* I disegni originali dell'ing. V. Maestri (che pubblichiamo in parte) appartengono a una raccolta privata. Ringraziamo vivamente il proprietario che ci ha gentilmente concesso il permesso di riprodurli. Il presente saggio, già edito in «Atti e Memorie» della Deputazione di Storia Patria - Modena, S. XI, vol. XVIII (1996), pp. 251-273, viene qui ripubblicato con alcune modifiche.

⁽¹⁾ BERTUZZI G., *Il rinnovamento edilizio a Modena nella seconda metà del Settecento*. I - La via Emilia, Modena, 1982.

⁽²⁾ SOLI G., *L'antica chiesa di S. Biagio* in «Chiese di Modena», vol. I, Modena 1974.

⁽³⁾ SOLI G., *op. cit.*, p. 166.

⁽⁴⁾ Si può vedere in ASCMo, Miscellanea di ragioneria, F. 71 il «Giornale di fabbrica (1773-76) del palazzo in luogo della soppressa chiesa di S. Biagio... costruita a spese dell'III.mo Pubblico e sotto la Deputazione dell'III.mo Sig. Conte presidente Calori». Qualche altra notizia si può trovare in ASMo, Archivio del Buon Governo, b. 27 (1775-1777).

⁽⁵⁾ ASMo, Mappario estense, Serie generale, n. 87, 88, 89.

Comunità»; il pubblico incanto ebbe luogo il 24 maggio, ma evidentemente, nonostante le tre offerte di affitto annuo per L. 3000, L. 3300, L. 3900, non fu concluso alcun accordo ⁽⁶⁾. A quanto pare anche successivi incanti non approdarono a risultati positivi.

Ma ecco che nell'agosto dello stesso anno il ministro Camillo Bianchi Munarini presenta un progetto «per lo acquisto che intende di fare della casa di nuova fabbrica da S. Biaggio» ⁽⁷⁾, accompagnandola con la perizia dei maestri muratori Palmieri e Toschi; detto progetto, col parere favorevole della Ducale Deputazione all'Assemblea civica, venne presentato ai Conservatori, i quali lo approvarono nel settembre, sollecitando «la celebrazione dell'apposito istrumento» ⁽⁸⁾, che venne rogato il 5 novembre 1776 dal notaio Flaminio Maselli ⁽⁹⁾.

In base al suddetto atto la Comunità di Modena vende al conte Munarini «primieramente la suddetta casa di nuova costruzione a pubbliche spese eretta sopra li demoliti fabbricati delle sopresse chiesa e canonica di S. Biaggio, con tutti li suoi comodi, annessi connessi e pertinenze fabbricate sopra i luoghi acquistati per tale oggetto dalla medesima Comunità ill.ma dalle due ecc.me case Rangoni... non meno li marmi destinati per formare le ringhiere ed ornato della facciata di detta casa, ma li ferramenti tutti altresì preparati per compierne e perfezionarne la fabbrica...; in secondo luogo quel fabbricato di pubblica ragione situato nell'anzidetta contrada della Pomposa... in causa di pubblico ornato acquistato per detta Comunità... [si tratta della casa già

⁽⁶⁾ ASCMo, Vacchetta del 1776, 19 maggio; Ex Actis 1776, maggio 24.

⁽⁷⁾ Detto progetto dell'11 agosto 1776 si può leggere in allegato al rogito di acquisto del 5 novembre 1776, cui accenneremo; ne riportiamo i punti che ci sono parsi più significativi: «1) Acquistarò a titolo di libera compra e vendita le sopradette case ed altre fabbriche di serviggio con tutte le loro aderenze, coerenze e pertinenze, niente eccettuato, e compresi li marmi già preparati per la balaustra ed ornato della porta grande della casa, come ancora compresi li ferramenti mancanti al compimento delle finestre ed alcuni delle porte interne delle medesime fabbriche, che diconsi preparati. 2) Siccome a comporre le anzidette fabbriche all'uso destinato e servibili vi mancano li camini del piano nobile della casa, le vetrate di tutte le finestre in esse fabbriche ed occorrono inoltre altri lavori di verniciatura ed altro, come da relazione delli periti Palmieri e Toschi in data delli 14 del corrente agosto, quando io non mi sarei determinato a fare tale acquisto per lo prezzo che sarò per spiegare nel capitolo seguente, se non a condizione che le stesse fabbriche fossero state intieramente compite, così non avrò difficoltà ad acquistarle nell'essere predetto in cui si trovano, purché in compenso delli mancanti lavori si comprenda nel contratto di detta compra quel fabbricato e suoi annessi che dal pubblico ill.mo fu acquistato dal sig. Ortensio Rovighi nella contrada della Pomposa ad uso osteria, stallatico e teggia parimenti con tutte le ragioni, aderenze e coerenze del medesimo fabbricato...» Seguono poi le condizioni economiche, che riporteremo parlando del rogito di acquisto. Sulla faccenda qualche notizia si può trovare anche in ASMo, Archivio del Buon Governo, b. 27.

⁽⁸⁾ Tutta la vicenda dei rapporti con la Comunità si può seguire attraverso l'esame della Vacchette e degli Ex Actis del 1776 in ASCMo: Vacchetta a. 1776: 19 genn. (c. 8v); 9 febr. (c. 16r e v); 1° marzo (c. 27v); 31 maggio (c. 67r); 23 agosto (c. 107v-108r); 17 sett. (c. 117v-118r); Ex Actis 1776: 23 agosto e 17 sett.

⁽⁹⁾ ASMo, Archivio notarile, F. 5323. Al lungo rogito sono allegati copia di diversi documenti, che elenchiamo: 1) atto in data 2 nov. 1776 con il quale il Munarini nomina suo procuratore il dott. Tommaso Vandelli, causidico modenese; 2) copia dell'atto in data 13 agosto 1776 nel quale i Conservatori esaminano la proposta di acquisto avanzata dal Munarini; 3) progetto del conte Munarini in data 11 agosto 1776 nel quale l'acquirente elenca le condizioni di acquisto che propone; 4) «conto dimostrativo il reddito che avrà l'Ill.ma Comunità dal proposto contratto di vendita» (19 agosto 1776); 5) perizia in data 12 agosto 1776 dei periti A. Palmieri e L. Toschi riguardante l'eventuale spesa per rendere «compiti, servibili ed abitabili... non meno la casa di nuova edificazione stata fatta... ne siti della soppressa chiesa e canonica di S. Biaggio... che l'altra di serviggio alla medesima casa...» nonché dell'altra casa in contrada Pomposa [ora N. Sauro] già di Ortensio Rovighi.

segnata D/382, ora via N. Sauro, forse n. 54] per lo prezzo di Lire cento cinquanta mila, moneta corrente di Modena», da pagarsi «entro il termine di anni dieci decorrenti dal primo giorno di maggio prossimo venturo 1777... in dieci rate uguali di L. 15.000 l'una all'anno e frattanto corrisponderà sulla detta somma l'annuo frutto di 4% netto...».

Aggiungiamo che la richiesta di avere anche la casa D/382 in via N. Sauro era giustificata dal fatto che la valutazione della stessa corrispondeva all'incirca alla spesa occorrente per tutti i lavori di finitura necessari a completare l'edificio eretto in luogo della demolita chiesa di S. Biagio, lavori dettagliatamente elencati nella perizia del 12 agosto 1776 dei maestri muratori Palmieri e Toschi, allegata al rogito; ne riporteremo in nota i punti più importanti ⁽¹⁰⁾.

Divenuto dunque proprietà dei marchesi Munarini, il palazzo ne assunse il nome, col quale verrà sempre ricordato ⁽¹¹⁾ fino alla estinzione della famiglia, avvenuta con la morte del march. Giacomo Bianchi Munarini il 1° luglio 1833. Nel suo ultimo testamento redatto il 29 luglio 1831 ⁽¹²⁾ egli scriveva fra l'altro: «Avendo eziandio riguardo alle intenzioni del conte Luigi Munarini, amatissimo mio fratello di sempre per me cara memoria, istituisco e nomino miei eredi universali i figli nati e nascituri di sesso maschile del march. Alessandro Bellincini Bagnesi e della mia pronipote marchesa Adelaide Taccoli, sostituendo volgarmente e pupillarmente l'uno all'altro reciprocamente».

In questo modo il palazzo passava di proprietà della famiglia Bagnesi, alla quale però rimase solo per pochi anni, in quanto nel 1839, con rogito in data 9 luglio del notaio Gaetano Musi ⁽¹³⁾ esso veniva venduto per lire modenesi 130.000 al march. Francesco Montecuccoli. Nella vendita, oltre al palazzo «distinto col civico E/52 1 e alla casa di servizio nella contrada di Carderia [in realtà in via Malatesta] marcata col civico E/492», erano comprese «le tappezzerie ed altri mobili attualmente in consegna degli inquilini ed apparenti in nota che infine si vedrà inserita alla lettera B» (si tratta soprattutto di specchiere, cassepanche, armadi, lumiere, ecc.). Fu anche stabilito che «il contratto si retrotrae, quanto agli effetti, al primo maggio scorso».

⁽¹⁰⁾ «Portatici nelle medesime fabbriche riferiamo mancare nella casa tutti li camini del piano nobile, rimanevi da fare la balaustra sopra la porta, da compiere le fascie d'ornato alla porta sudetta ed altre fatture... prescindendo da diversi ferramenti mancanti alle finestre ed usci, li quali, secondo l'asserzione del ferraro Malagoli, sono in sue mani pagati già dall'ill.mo Pubblico... Mancano pure in queste due fabbriche tutte le vetrate... per cui ci vuole in tutto la somma di lire 3302,18...» Occorrono inoltre «lavori di verniciatore consistenti in colori da oglio e cola rimasti imperfetti», «lavori di bianchino imperfetti», diversi cattenaci ad usci e finestre e varie serrature... ed altri piccoli lavori nella fabbrica di serviggio»: il tutto per un importo di lire 5882,18, che potrebbe essere compensato cedendo «quel fabbricato e suoi annessi che fu acquistato dal sig. Ortensio Rovighi nella contrada della Pomposa per la peritata somma di L. 5870...».

⁽¹¹⁾ Si veda ad es. l'opera di A. PALMIERI, *Memorie dall'anno 1738 al 1796 per servire alla storia delle fabbriche, restauri, abbellimenti ed ornato di Modena*, Parma 1854 o la prima edizione di F. SOSSAJ, *Descrizione della città di Modena nell'anno 1833*, Modena 1833.

⁽¹²⁾ ASMo, Archivio notarile, not. Giuseppe De Giacomi, a. 1833, vol. 7869, testamento del 29 luglio 1831, con il quale il Munarini fra l'altro revocava i due testamenti precedenti del 30 marzo 1822 e 3 agosto 1823 (ibidem).

⁽¹³⁾ ASMo, Archivio notarile, a. 1839, t. XI, n. 7510. Il prezzo pagato dal march. Montecuccoli risulta superiore alla perizia effettuata dall'ing. C. Costa «che ha fissato il merito degli immobili caduti in contratto in modenesi lire 113.900»; la perizia del Costa, che riportiamo in parte in appendice, costituisce l'inserito segnato D del rogito.

Da tale data, e fino ai nostri giorni, il palazzo verrà sempre ricordato come palazzo Montecuccoli ^(13bis).

Ma procediamo con le vicende successive.

Nel 1887, con rogito in data 26 settembre ⁽¹⁴⁾ il nuovo proprietario march. Giuseppe Montecuccoli fu Francesco, evidentemente allo scopo di ingrandire l'edificio, procedeva ad acquistare dalla proprietaria Giuseppina Notari la casa adiacente «con stalla e fienile tra la contrada Carderia al civico n. 42 [già E/514] e la contrada Malore [ora Malatesta] al civico n. 21, confinata a levante con la contrada Carderia suddetta, a mezzodì con Rangoni march. Lottario e il sig. acquirente, e settentrione col sig. acquirente march. Montecuccoli distinte in catasto coi numeri 1695 e 1696 di mappa, alla partita 1060 dei fabbricati del Comune di Modena... Il prezzo convenuto fra le parti è di lire 13.000».

Con questo acquisto il march. Giuseppe Montecuccoli risulta essere possessore, come si può rilevare dalla bozza di disegno dell'arch. Maestri, di tutto l'isolato compreso ora fra via Carderia a levante e Malatesta a ponente, via Emilia a settentrione e vicolo Coccapani [ora via S. Eufemia] a mezzogiorno, con esclusione dell'angolo sud-est dell'isolario [casa di provenienza Rangoni] di proprietà del march. Federico Montecuccoli ⁽¹⁵⁾.

Tra il 1890 e il 1898 il march. G. Montecuccoli decise di procedere alla sistemazione della sua proprietà e ne affidò l'incarico a uno dei più noti ed attivi architetti modenesi dell'epoca, Vincenzo Maestri ⁽¹⁶⁾, il quale procedette in varie fasi. Il 20 dicembre 1889 presentava infatti al Sindaco «per l'approvazione richiesta dai regolamenti il progetto di riduzione della ... casa di provenienza Notari posta in questa città nella contrada Malore e Carderia». La Commissione d'Ornato, esaminato il progetto, rispose il 21 gennaio 1890 approvandolo, suggerendo però di equiparare esteriormente le finestre dei due piani superiori o di rimpicciolire ulteriormente quelle del mezzanino ⁽¹⁷⁾.

^(13bis) Nella denuncia delle case del 1853 (ASMo, Ufficio Centrale del Censo, F. 654) il Montecuccoli ci dà una sommaria descrizione del palazzo, fornendoci in pratica solo il numero degli ambienti di ciascun piano.

⁽¹⁴⁾ Archivio notarile di Modena, not. Adolfo Benucci, rogito del 26 sett. 1887, n. di repertorio 1088/5569/1903. La casa in questione alla fine del settecento, marcata col civico E/514, risultava di proprietà Rangoni: evidentemente era poi stata venduta, probabilmente a Luigi Poppi, il quale l'aveva ceduta a Francesco Vaccari (rogito del not. Antonio Salieri dell'11 agosto 1826 in ASMo, Archivio notarile, cassetta 5785, n. 3464), che a sua volta l'aveva alienata nel 1844 a Cavazzuti Stefano e Lucia «dalla quale ultima passò ai fratelli Notari... e finalmente per assegnazione a titolo di divisione... pervenne in assoluta proprietà della venditrice». Nel rogito Salieri viene chiaramente precisato: «Casa posta in questa città nella contrada Carderia segnata civico E/514, in confine a levante con detta strada, a mezzodì con lo stallatico di ragione Rangoni, a ponente colla strada detta Malore [Malatesta], a settentrione col palazzo Montecuccoli».

⁽¹⁵⁾ Non siamo in grado di precisare quando sia avvenuto il passaggio della casa a sud-est dell'isolario da Rangoni a Montecuccoli; possiamo però affermare che nel 1874 detta casa risulta ancora di proprietà Rangoni, come rilevasi dall'*Elenco dei possessori di case in Modena* in ASMo. Nel 1885 la casa risulterebbe appartenere alla march. Giulia Cavriani fu Cesare in Montecuccoli degli Erri Giuseppe.

⁽¹⁶⁾ ASMo, Archivio Maestri, b. 49, pratica n. 795, in cui sono conservate perizie, relazioni, schizzi, preventivi ed altro materiale elaborato dall'architetto; mancano però tutti i disegni.

⁽¹⁷⁾ ASMo, Ornato particolare, a. 1889/90, fasc. 37. Riportiamo alcuni passi della relazione della Commissione d'Ornato, di cui faceva parte pure l'arch. Maestri, il quale però, dopo aver fornito alcune spiegazioni, lasciò naturalmente la seduta: «La nuova casa si compone di un alto pianterreno per scuderia, di un entresol per uffici e di

Pubblichiamo comunque il disegno del progetto di riduzione presentato dal Maestri.

Nel 1892, sempre su disegni del Maestri, il Montecuccoli presenta il progetto di decorazione del suo palazzo⁽¹⁸⁾, che nell'occasione viene esternamente trasformato così come si presenta oggi, almeno nelle sue linee essenziali. Detti disegni, che fino ad ora si credevano perduti, in quanto di essi non c'è traccia né nell'Archivio Maestri né nella Biblioteca Poletti di Modena, che conserva numerosi progetti del noto architetto, sono stati rinvenuti in una raccolta privata modenese, il cui proprietario, che ringraziamo vivamente, ce li ha gentilmente concessi. Siamo pertanto lieti di pubblicare alcune delle tavole, che costituiscono la «cartella»⁽¹⁹⁾, che si apre con una nota storica relativa al «ristauro del palazzo», della quale riportiamo alcune parti, che ci sono parse di maggiore interesse. «Per dare... grandiosità al palazzo Montecuccoli si compose il progetto della facciata principale e dei relativi particolari che veggonsi raccolti nella presente cartella. L'altezza ed i vani delle aperture del palazzo dovevano rimanere inalterati. Ragioni dipendenti dalla distribuzione interna e dalle decorazioni degli ambienti che si volevano conservate giustificavano il deliberato proposito. Al pesante cornicione di coronamento sagomato in legno, gesso ed arelle se ne sostituisce uno più leggero a grande sporto con modiglioni per sostegno della corona o gocciolatoio che ricorre per tutta la fronte principale e parte della laterale del palazzo. Un bugnato con zoccolo sagomato condotto fino alla cornice dei davanzali delle finestre degli ammezzati servì di basamento alla fabbrica... A rendere più robusto l'aspetto del palazzo rafforzandone gli angoli della facciata principale concorrono bozze alternate di diversa lunghezza e collocate negli angoli medesimi... Una cornice ricorrente per tutta la facciata distingue il primo piano da quello degli ammezzati... Nelle facciate laterali con bugnato egualmente distanti dalle rispettive finestre d'angolo si limita la decorazione che ricorre per tutta la facciata principale. Nel resto delle facciate secondarie la decorazione viene ridotta ai più stretti limiti della convenienza riducendo, atteso la poca larghezza delle contrade, lo sporto della cornice di coronamento, in guisa da poter risparmiare il sostegno dei modiglioni. Lo zoccolo del basamento ed il poggolo si prospettano in marmo di Verona; tutte le altre decorazioni in tufo di Custoza. Il paramento dei muri sarà a fronte scoperta o faccia a vista».

un piano secondo in corrispondenza del piano nobile del palazzo. L'altezza della casa è eguale a quella a meriggio, inferiore a quella del palazzo a settentrione. L'ing. Barberi osserva che a suo parere è una incongruenza ed un errore che le finestre del primo piano siano di molto più piccole delle altre del secondo piano... Vorrebbe che questa casa, la quale non è che la continuazione del palazzo, ne avesse tutte le ricorrenze dei piani e non avesse totalmente uno stacco fra il palazzo anteriore e la casa posteriore. Conclude col negare il suo voto... L'ing. Maestri... spiega il perché della costruzione, nella quale ha voluto all'esterno dimostrare le condizioni dell'interno. Le scuderie del pianterreno richiedono altezze che non si trovano nel pianterreno del palazzo. Il *piano secondo deve ricorrere col piano nobile del palazzo per ampliarne* gli appartamenti. Fra questi due piani non gli restava che l'altezza sufficiente per un mezzanino od *entresol* nel quale vanno collocati gli uffici. Perché dare o fingere con grandi finestre in questo piano all'esterno un'importanza che all'interno non ha». La Commissione alla fine, dopo ulteriore discussione, decise in modo un po' salomonico, come rileviamo in testo.

⁽¹⁸⁾ ASCMo, Atti Amministrativi, a. 1892, F. 209, fasc. 5.

⁽¹⁹⁾ La cartella in questione contiene 9 tavv. numerate, fra cui il prospetto principale del palazzo, il disegno del portale, quello del balcone, particolari decorativi ecc.; poi, in conseguenza della richiesta della Commissione d'Ornato, furono aggiunte due tavole non numerate, riguardanti le fronti di levante e di ponente dell'edificio, alle quali fu estesa «la stessa ornamentazione decorativa della facciata».

La Commissione d'Ornato, dopo ampia discussione, deliberò «che venga approvato il progetto di decorazione presentato..., esternando il desiderio che la stessa ornamentazione decorativa della facciata principale sia esteso alle due fronti di levante e di ponente, sino alla parte ricostruita nell'anno andato e questo per non menomare l'importanza della decorazione stessa progettata».

Evidentemente il suggerimento, come possiamo constatare, venne accolto ed eseguito.

Il terzo ed ultimo intervento del 1896 ⁽²⁰⁾ (ma il discorso a questo punto esula dallo studio delle vicende relative al vero e proprio palazzo) riguarda il resto della proprietà Montecuccoli in contrada Malatesta. In data 27 marzo il Maestri, di commissione del march. Montecuccoli, presenta per l'approvazione «il progetto di ricostruzione della fabbrica ad uso stallatico in contrada Malatesta che esso intende di sopprimere, aggiungendola per uso proprio alla contigua parte del palazzo già sistemata. Per la stessa approvazione presenta pure il progetto di restauro della casa di ragione dello stesso sig. marchese nella suddetta contrada Malatesta e nel vicolo Coccapani.

Il tutto questa volta venne approvato senza alcuna discussione; noi ci limitiamo a presentare i disegni che abbiamo rinvenuto.

Aggiungiamo che nell'Archivio Maestri, più volte ricordato, si trova un consistente fascicolo, a nostro avviso di notevole interesse, riguardante il dettagliato «preventivo di spesa per la riduzione ad abitazione civile dello stallo Montecuccoli in contrada Malatesta», diviso in due parti: «I da unirsi al palazzo; II da unirsi alla casa di provenienza Rangoni». Nello stesso archivio sono poi documentati altri lavori, sempre risalenti agli ultimi anni dello scorso secolo, come ad es. il «restauro del cortile grande... compresa la costruzione e il collocamento in opera di un balatoio in ferro e cristallo»; «costo del nicchione, statua ed ornamentazione del palazzo Montecuccoli»; «preventivo di spesa per l'applicazione di nuove persiane a coulisse alle finestre»; «progetto di riduzione pel collocamento di un portinaio all'ingresso del palazzo»; collocazione anteriormente alla scala principale di un cancello in ferro.

La sistemazione conclusiva di tutto il complesso (palazzo di via Emilia e case annesse) è quella che risulta da una lunga e assai interessante relazione dell'architetto Maestri datata 31 dicembre 1901, che riportiamo in appendice ⁽²¹⁾, la quale può essere utilmente messa a confronto, almeno in parte, con la citata perizia dell'ing. Costa, allegata al rogito di acquisto del palazzo da parte del marchese Montecuccoli nel 1839.

A questo punto la nostra ricerca si conclude; ad altri il seguirne le vicende nel nostro secolo, vicende che vanno dai danni subiti dalla parte meridionale dell'isolato a causa dei bombardamenti dell'ultima guerra alla ricostruzione e alle successive utilizzazioni e vendite fino alla recente sistemazione del palazzo a sede della fondazione di una banca.

⁽²⁰⁾ ASCMo, Ornato particolare, a. 1896, fasc. 11.

⁽²¹⁾ ASMo, Archivio Maestri, b. 49, pratica 795.

1. L'antica chiesa di S. Biagio, che sorgeva lungo la via Emilia, al posto della quale venne eretto nella seconda metà del Settecento il palazzo Munarini, poi Montecuccoli, ora sede della Fondazione Carimonte (via Emilia centro, n. 283).
2. Facciata del palazzo Munarini, poi Montecuccoli, come si presentava fino agli ultimi decenni del secolo

scorso, prima degli interventi di restauro eseguiti dall'ing. V. Maestri.

(Foto: g.c. dal comm. Giuseppe Panini).

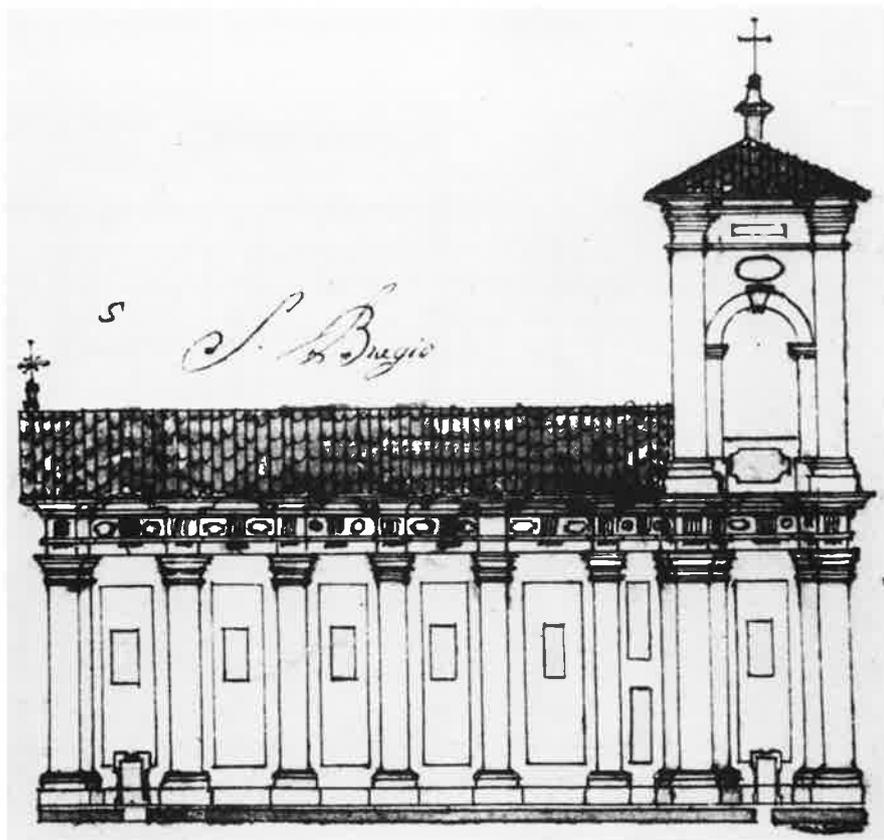


Fig. 3 - «Pianta a piano terreno del nuovo casamento fabbricato nella demolita chiesa e canonica di S. Biagio della città di Modena». Dis. di Raimondo Cavazzuti 1773. (ASMo, Mappario estense, Serie generale, n. 87)

Fig. 4 - «Pianta al piano nobile del nuovo casamento stato fabbricato nella demolita chiesa e canonica di S. Biagio della città di Modena». Dis. di Raimondo Cavazzuti 1773. (ASMo, Mappario estense, Serie generale, n. 88)

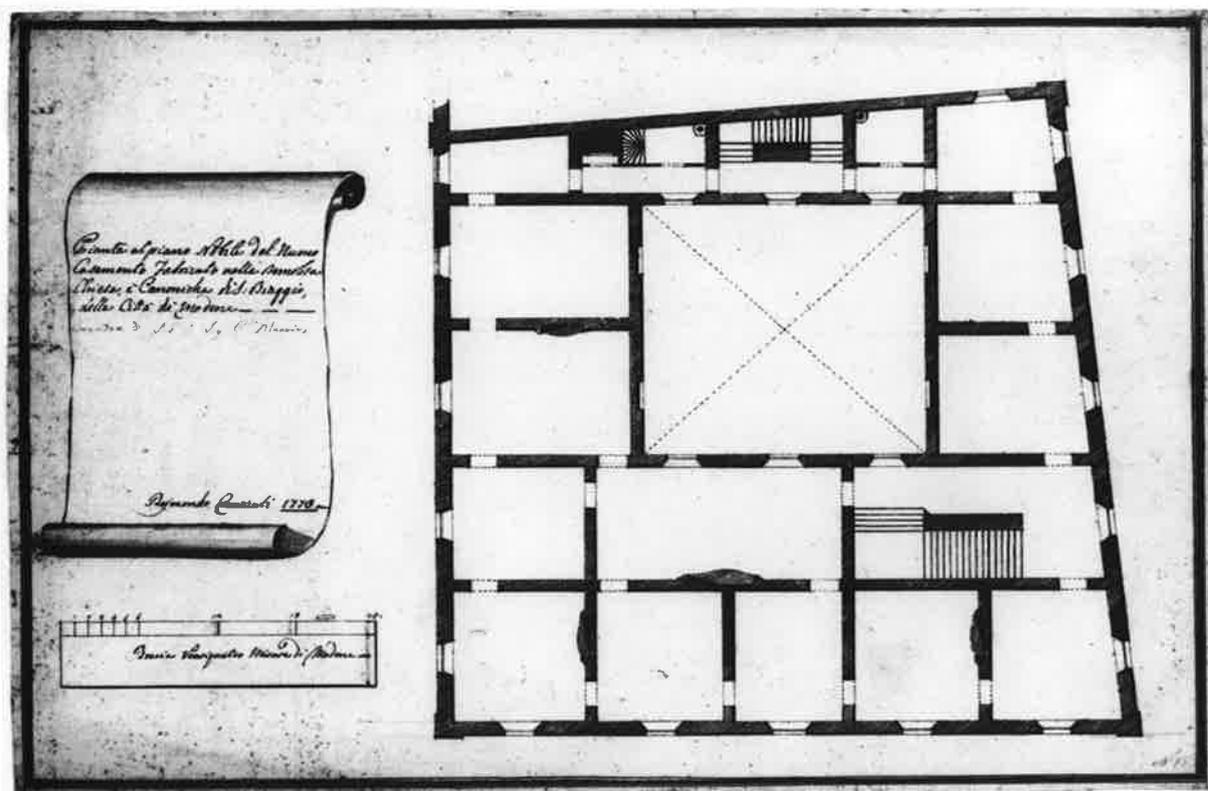
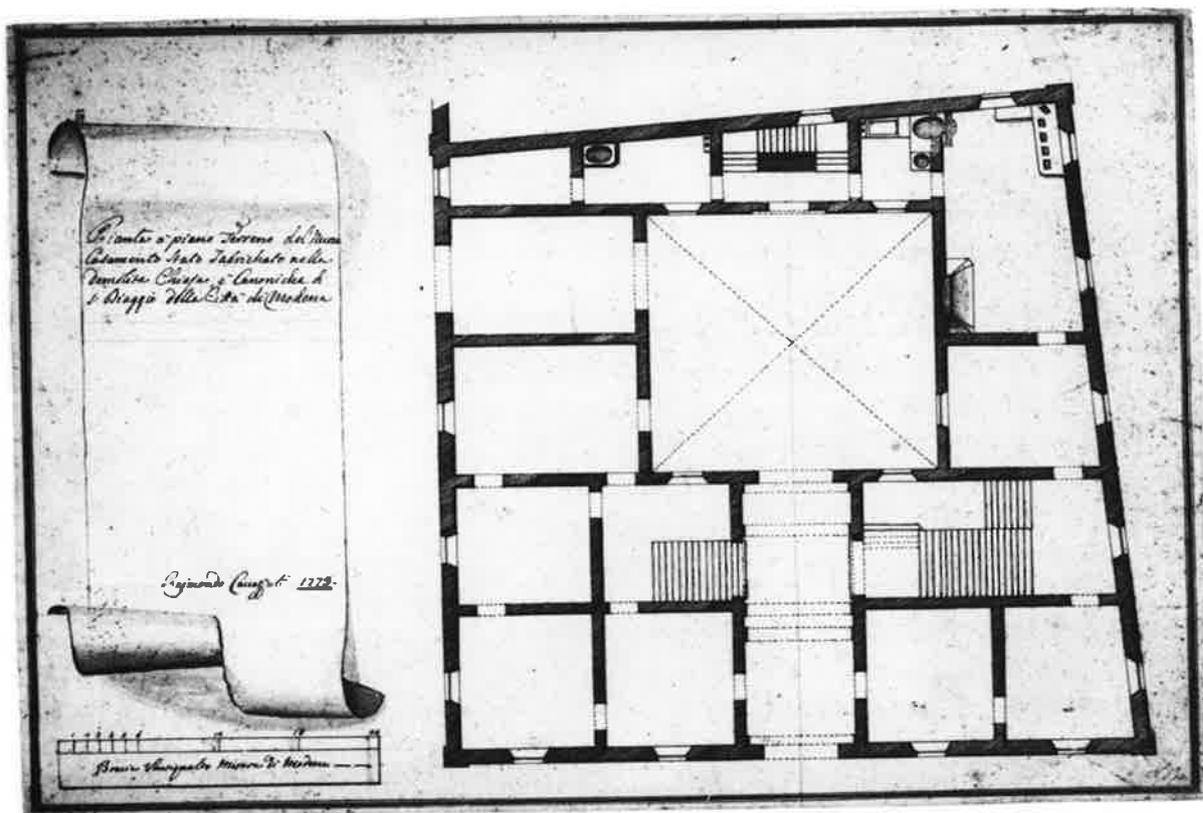
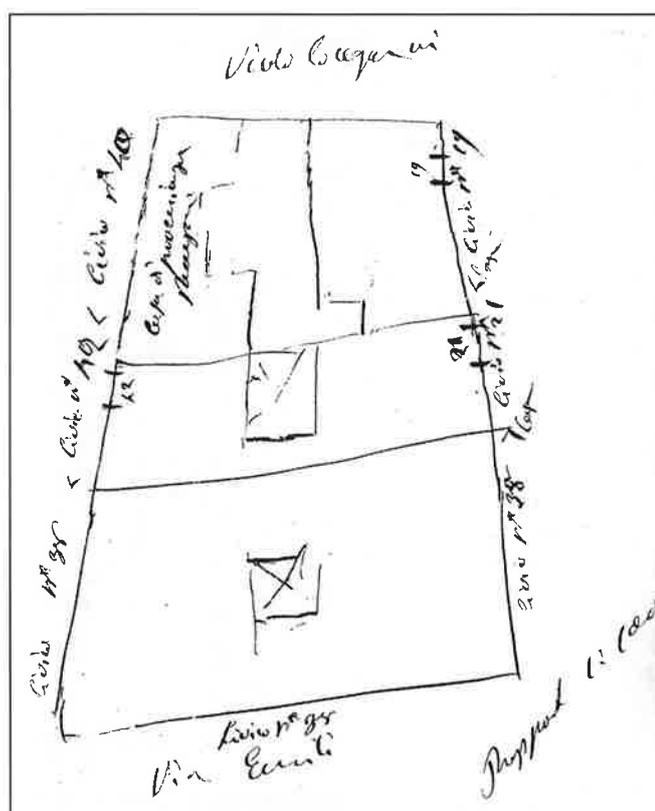
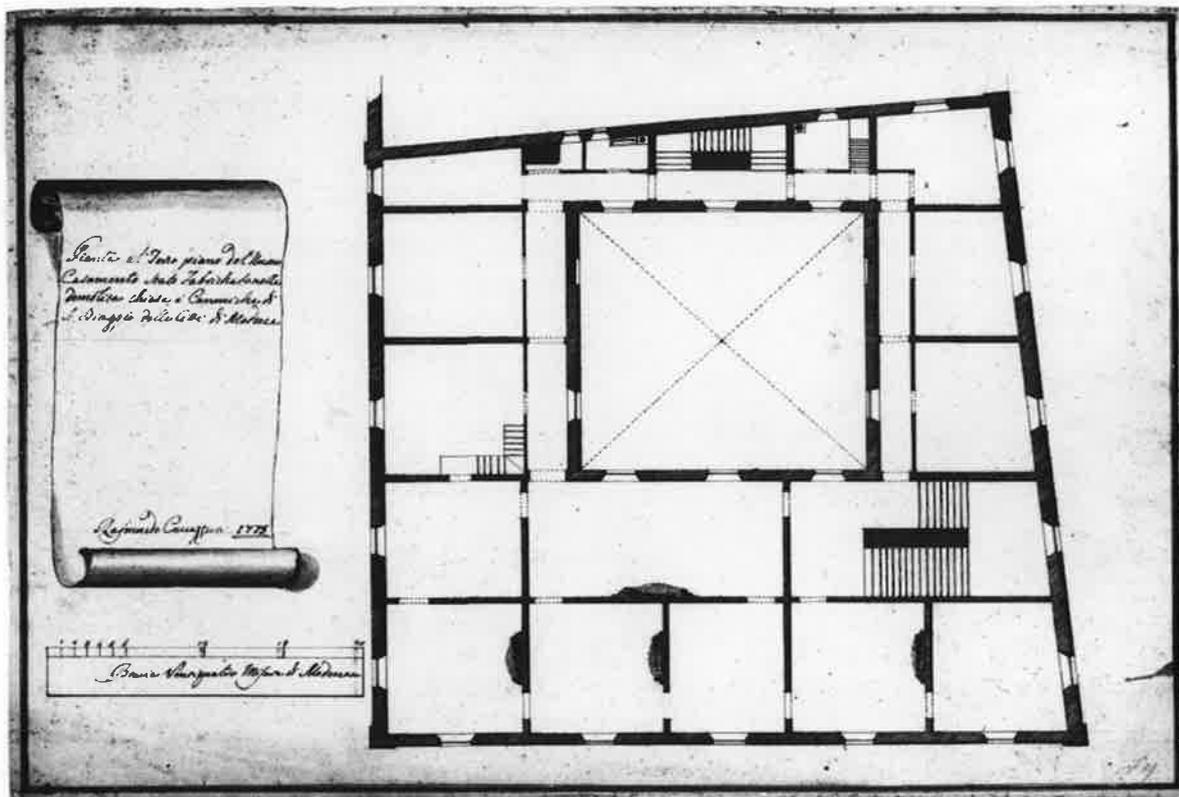
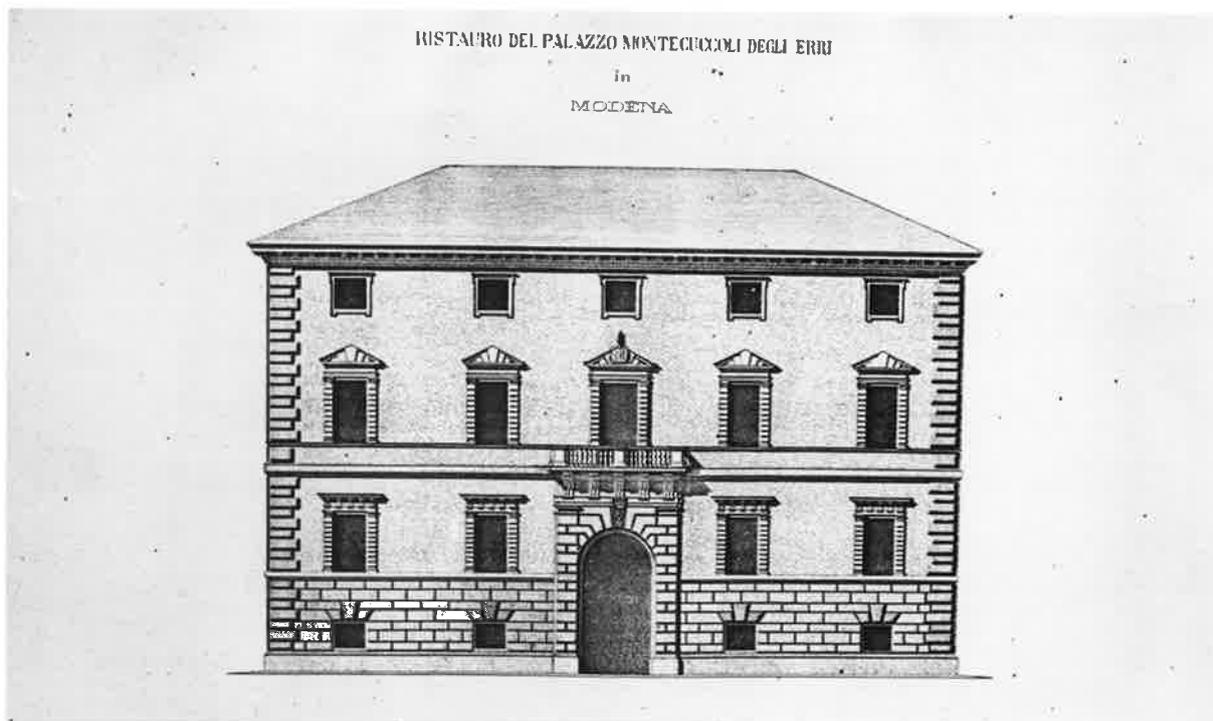


Fig. 5 - «Pianta al piano terzo del nuovo casamento stato fabbricato nella demolita chiesa e canonica di S. Biagio della città di Modena». Dis. di Raimondo Cavazzuti 1773.
(ASMo, Mappario estense, Serie generale, n. 89)

Fig. 6 - Schizzo dell'ing. V. Maestri dell'isolario di proprietà Montecuccoli, ora compreso fra via Emilia e via S. Eufemia, via Carteria e via Malatesta.
(ASMo, Archivio Maestri, b. 59, pratica n. 795).

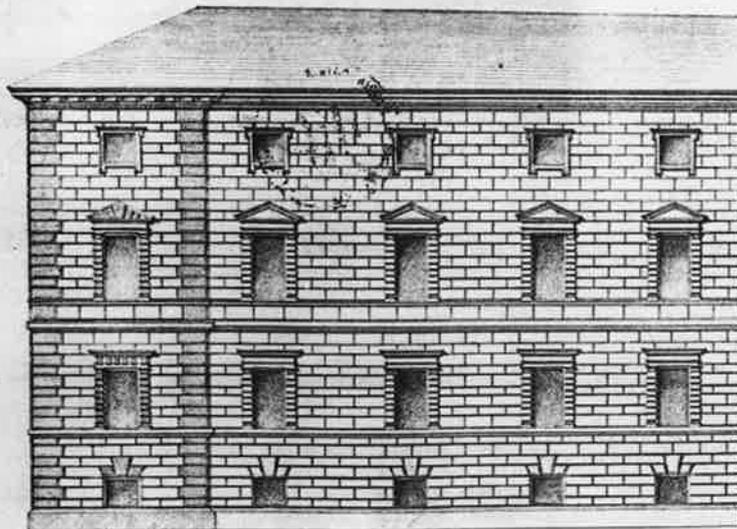


7. «Restauro del palazzo Montecuccoli degli Erri in Modena»: disegno della facciata progettata dall'ing. V. Maestri.
(Dis. G. Zagni).
8. Facciata attuale del palazzo Montecuccoli.
(Foto di B. Marchetti).



9a, b. «Facciata in via Malatesta» e «Facciata in contrada Carderia» del Palazzo Montecucoli, secondo i progetti di V. Maestri.

Facciata in Via Malatesta



Facciata in Contrada Carderia

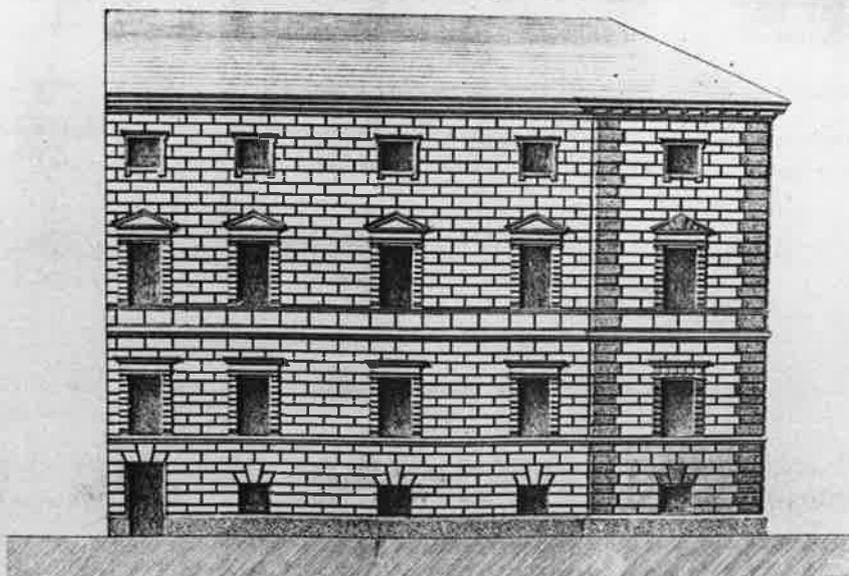


Fig. 10 - «Porta e balcone» del palazzo Montecuccoli.

Fig. 11 - «Porta-finestra del balcone» del palazzo Montecuccoli.

Fig. 12 - «Cancello in ferro battuto da collocarsi nel vestibolo» del palazzo Montecuccoli.

Fig. 13 - «Nicchione con statua nel secondo cortile del palazzo (Montecuccoli) di fronte all'ingresso».

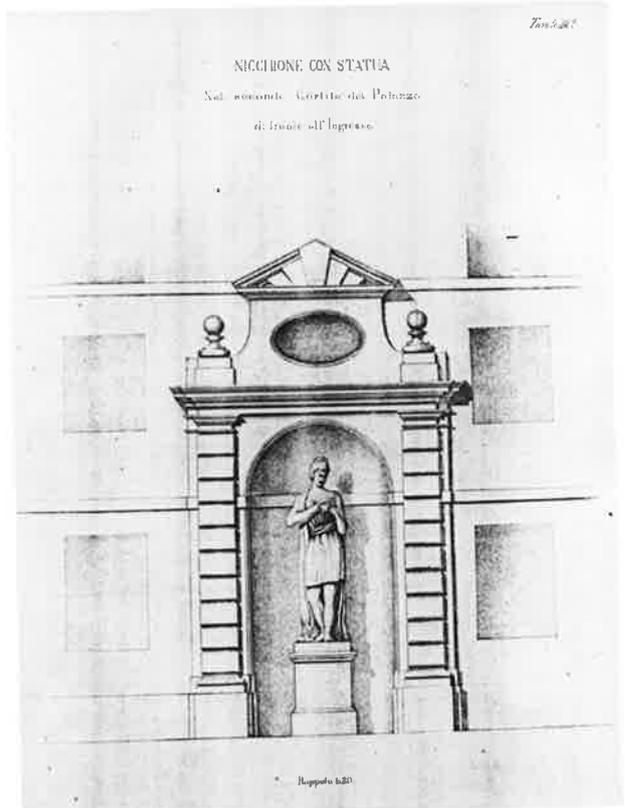
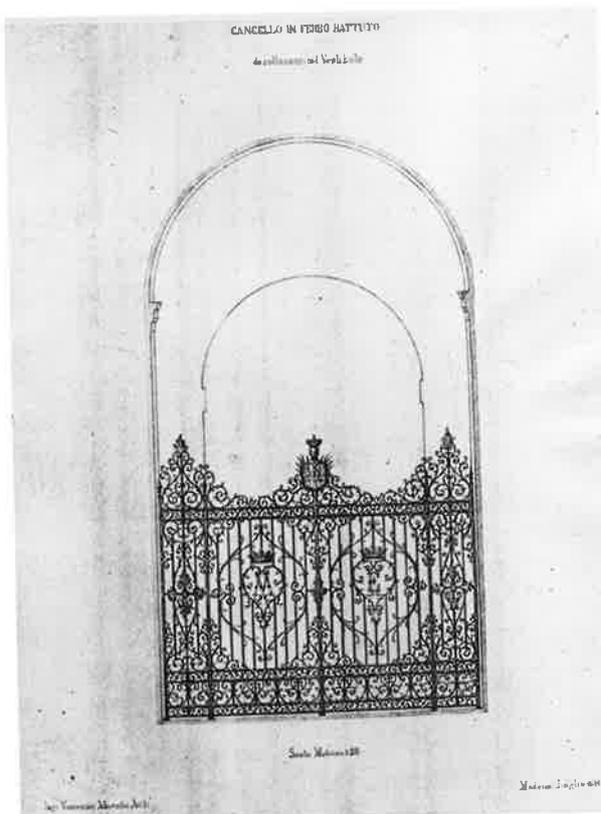
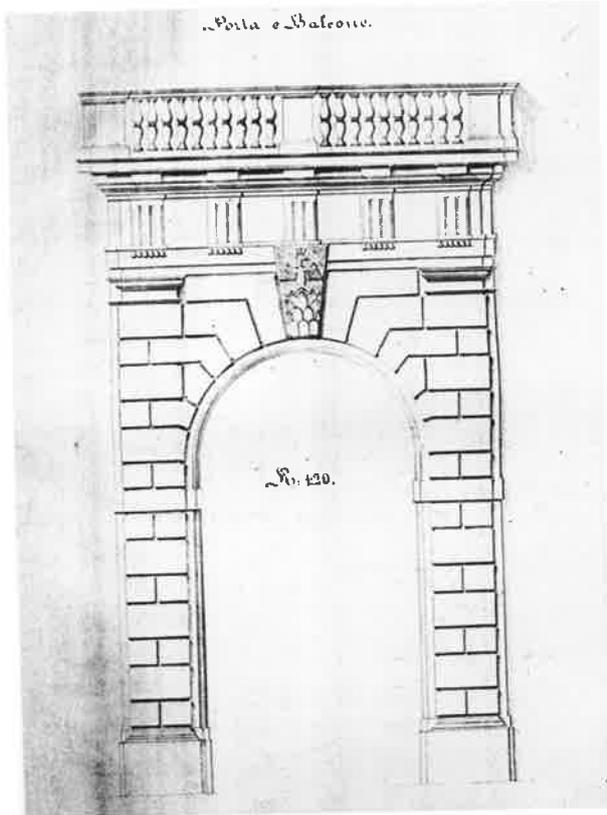
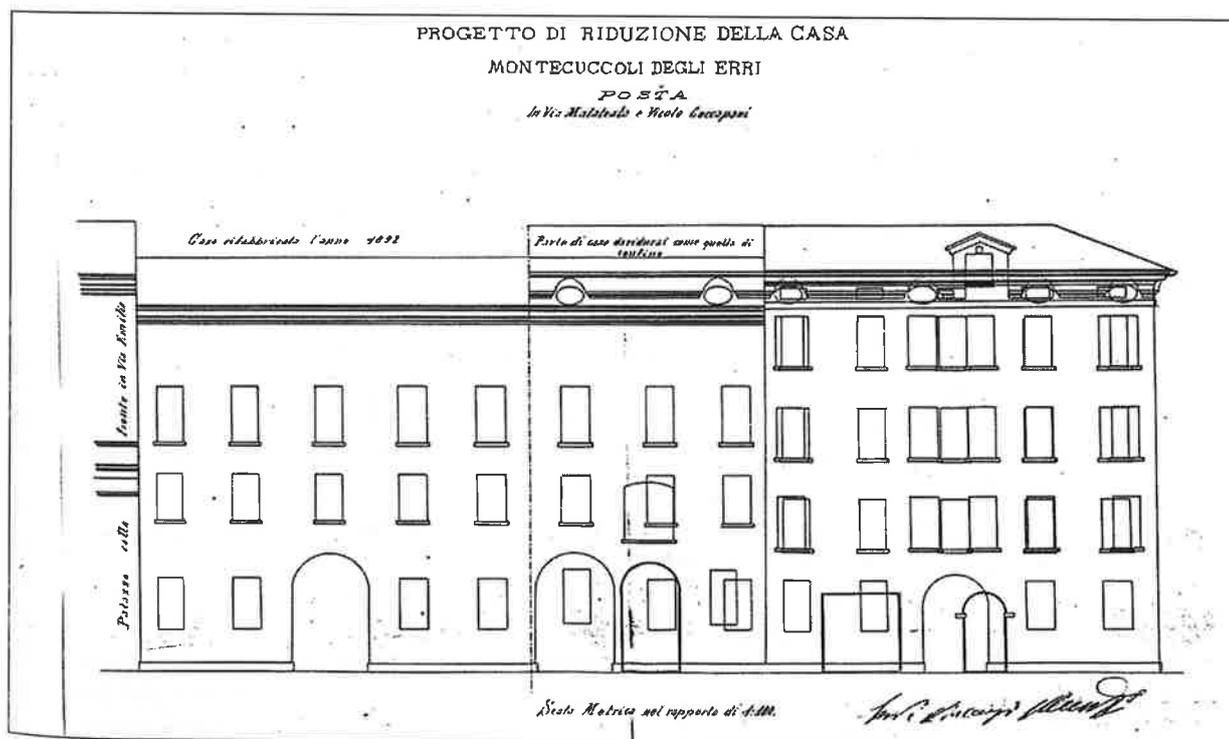
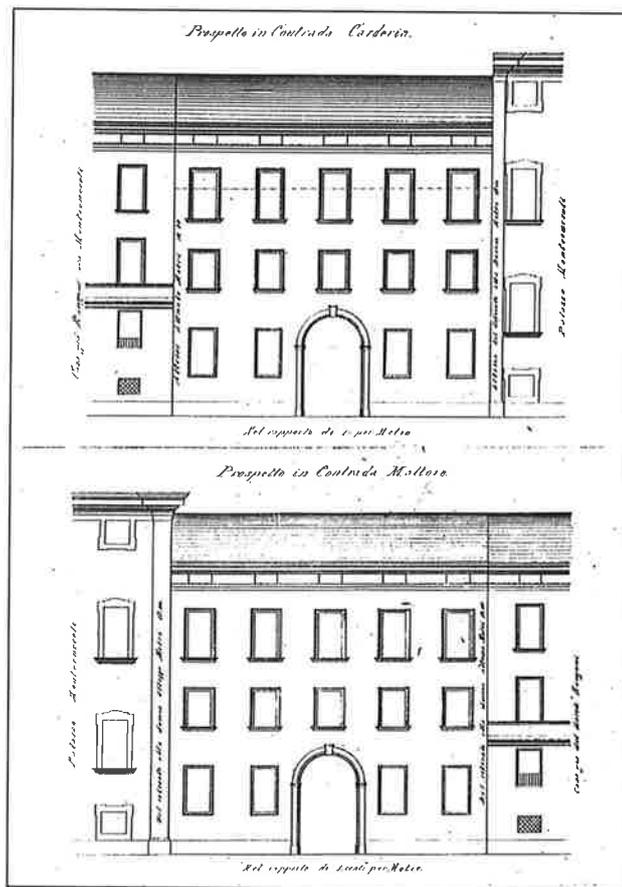


Fig. 14 - «Progetto di riduzione della casa Notari, ora del march. Giuseppe Montecuccoli, posta in Modena nelle contrade Carderia e Mallore» (ora Malatesta); progetto di V. Maestri.
(ASCMo, Ornato particolare, a. 1889/90, fasc. 37).

Fig. 15 - «Progetto di riduzione della casa Montecuccoli degli Erri posta in via Malatesta e vicolo Coccapani»; progetto di V. Maestri.
(ASCMo, Ornato particolare, a. 1896, fasc. 11).



Appendice I

Allegato lettera D al rogito di acquisto del palazzo Munarini da parte del marchese Francesco Montecuccoli

(rogito del not. G. Musi del 9 luglio 1839)

Perizia di Cesare Costa, Modena, 1° febr. 1839

«... Il palazzo in via Emilia marcato E/521 è confinato a levante dalla contrada Carderia ed in piccolo tratto dalla casa Vaccari, a mezzodì [setentrione] dalla via Emilia, a ponente dalla contrada Malore ed a settentrione [meridione] dalla predetta casa Vaccari. La sua altezza è ripartita in quattro ordini, che formano il pian terreno, il piano degli ammezzati, il piano nobile ed un secondo piano vicino al tetto. Il pianterreno consiste in due attri d'ingresso l'uno principale dalla parte dell'Emilia e l'altro secondario dalla parte della contrada Carderia, che ambedue formano [sic] nel cortile grande; in dodici bassi fondi ad uso di legnara, cantine, dispense e cucina con annessi competenti che circondano il predetto cortile, e per ultimo in un altro piccolo cortile di forma trapezoidale che resta al settentrione del predescritto fabbricato. Alla destra dell'ingresso principale esiste la scala grande che mette capo a tutti i quattro piani, ed alla sinistra del medesimo ingresso vi è un solo ramo di scala che porta al piano degli ammezzati. Finalmente nel braccio di fabbrica che resta a settentrione del cortile grande si trova una comoda scala secondaria che conduce ai diversi piani del palazzo.

Il piano degli ammezzati è naturalmente diviso dall'ingresso principale e dalla scala secondaria in due decenti e comodi appartamenti, dei quali quello a levante e mezzanotte consta di quattro ampie camere e d'una quinta da destinarsi ad uso di cucina, di due gabinetti, di pozzo, lavello e topico. L'altro appartamento a ponente e mezzodì è pur esso composto di cinque camere, una delle quali è da convertirsi ad uso di cucina, di due sgombri, di pozzo, lavello e topico.

Passando al piano nobile, siccome in questo esistono due scale e varie camere signorilmente decorate ed apparate, così la disposizione più vantaggiosa per la presente stima è quella di considerarlo diviso in due appartamenti, uno grandioso a levante e mezzodì, costituito dalla scala pei serventi, dalla sala di compagnia, da tre camere a mezzodì e da altre tre a ponente con gabinetto nobile, comodo di pozzo, lavello e topico ed avente i servigi di cucina con annessi corrispondenti, di dispensa, legnara e cantina al pianterreno. L'altro appartamento resta soltanto di due belle camere, cucina, sgombro, comodo di pozzo, lavello e topico.

Finalmente il secondo piano è ripartito in tredici ambienti piuttosto estesi, ma non molto alti, ed in due gabinetti, con lavelli topici e comodo d'attinger acqua, che dietro alcuni lavori di riduzione calcolati, si riguarda distinto in tre comodi appartamenti per abitazioni di persone civili...

L'altro fabbricato segnato colla marca E/492 posto nella contrada Malore in prossimità del predescritto palazzo è confinato a levante dallo stallatico Rangoni ed in piccola parte dalla casa Vaccari, a mezzodì [setentr] pure dalla casa Vaccari, a ponente [dalla contrada Malore ed a settentrione [meridione] dal vicolo Coccapani e dalle ragioni Rangoni suddetto.

Nel pianterreno di questo fabbricato trovasi una ben ventilata scuderia capace di contenere otto cavalli, con tromba del fieno da una parte e dall'altra pozzo da abbeveratoio, annesso a questo un piccolo cortile ove si fa il deposito del lettame, un camerotto per selleria ed un'ampia rimessa per carrozze contigua alla scuderia medesima. Si trova pure un altro locale attualmente ad uso anch'esso di rimessa, ma che devesi riguardare per cantina degli appartamenti infradescrivendi. Fra questi ultimi due ambienti esiste l'ingresso alla casa ove si presenta una comoda scala di cotto, che mette capo ai diversi piani del fabbricato.

Al primo piano vi sono due ambienti o camere in corrispondenza delle due menzionate rimesse che servono da granai da grano. Superiormente alla scuderia vi è il fienile che ascende fino a tetto e che è capace di contenere più di quaranta carra di fieno.

Il secondo piano è ripartito in due buone camere e cucina con lavello, cesso e comodo d'attinger acqua.

Il terzo piano è affatto simile al secondo; finalmente nel quarto piano a tetto, vi sono i granai per riporci il combustibile a corredo dei due appartamenti precedenti...»

«Riassunto della perizia

Valore del palazzo marcato E/521 modenesi lire 88.500

Valore del fabbricato segnato E/492 dette lire 25.400

Valore complessivo in regola di libera compera e vendita dei predetti modenesi lire 113.900.

Cesare Costa ingegnere»

Appendice II

ASMo, Arch. Maestri, b. 49, partita 795

Descrizione e stima del palazzo Montecuccoli in Modena, via Emilia n. 38 e delle annesse case in contrada Carderia n. 42 e contrada Malatesta n. 19 e 21

Modena, addì 31 dicembre 1901

Stima del palazzo in Modena e annesse case di ragione degli eredi del fu N.H. march. Giuseppe Montecuccoli degli Erri.

POSIZIONE

È compreso il pal. Montecuccoli in Modena colle annesse case in quell'isolario di fabbricati circoscritto a levante dalla contrada Carderia, a mezzodì dal vicolo Coccapani, a ponente dalla contrada Malatesta ed a settentrione dalla via Emilia, ad eccezione dell'area occupata nell'angolo sud-est dell'isolario suddetto dalla casa di provenienza Rangoni appartenente ora al march. Federico Montecuccoli; tanto il palazzo che le case che vi sono unite comprendono, come rilevasi dall'unita pianta, tutta la restante (?) area dell'isolario.

CONFINI

Escludendo la superficie occupata dalla anzidetta casa di provenienza Rangoni n. 40 contrada Carderia, le proprietà degli eredi Montecuccoli risultano quindi limitate a levante dalla anzidetta contrada Carderia e dal cortile comune colle suddette case, a mezzodì da questo detto cortile e dal vicolo Coccapani, in ponente dal ripetuto cortile e dalla contrada Malatesta e da settentrione dalla via Emilia.

ASPETTO ESTERIORE DEL PALAZZO ED ANNESSE CASE

Per la composizione e stile architettonico delle facciate distinguevisi le menzionate proprietà degli eredi Montecuccoli come segue:

a) parte principale costituente il pal. di provenienza Munarini con accesso principale in via Emilia al civico n. 38 e facciate secondarie respicienti nelle contrade Malatesta e Carderia;

b) parte corrispondente alle scuderie e rimesse in contrada Carderia n. 42 per il pal. e la casa di provenienza Rangoni con porta d'accesso nella anzidetta contrada;

c) parte con porta d'ingresso nella opposta contrada Malatesta al civico n. 21 in corrispondenza della precedente compresa fra il palazzo e la casa in confine col vicolo Coccapani;

d) casa nell'angolo sud-ovest con accesso dalla contrada Malatesta al civico n. 19 e facciata secondaria nel vicolo Coccapani congiunta alla casa di provenienza Rangoni a mezzo di muro di cinta.

RAPPORTI ESISTENTI FRA LE MENZIONATE PROPRIETÀ MONTECUCCOLI

Le due parti b) e c) rispettivamente ai civici n. 42 e 21 a confine colla principale nelle contrade Carderia e Malatesta sono intimamente collegate col palazzo per comunicazioni di cortili, comunione di scale e principalmente per la connessione delle scuderie e rimesse che costituiscono una dipendenza inseparabile della parte principale del palazzo al civico n. 38 di via Emilia.

La parte d) che costituisce la casa nell'angolo sud-ovest dell'isolario al civico n. 19 della contrada Malatesta dando accesso ad alcuni ambienti compresi nell'attigua parte c) posta fra il palazzo e questa stessa casa e per altri supporti ed usi relativi al cortile comune colla vicina casa di provenienza Rangoni non si può considerare del tutto autonoma ed indipendente senza creare servitù da deprezzare tanto la stessa casa che la contigua fra essa ed il palazzo.

Per queste ragioni si è ritenuto di considerare le proprietà degli eredi Montecuccoli come un solo immobile distinto nelle anzidette quattro parti da assoggettarsi ad una unica analisi di stima da basarsi su di un reddito unitario per ogni metro quadrato dei suoi ricetti od ambienti suscettibili di rendita, escludendo i cortili, gli anditi e le scale d'uso comune tra i diversi piani ed appartamenti tanto del palazzo che delle case che vi sono unite.

AREA DELLE PARTI DELL'ISOLARIO DEGLI EREDI MONTECUCCOLI

a) Parte principale (antico palazzo Munarini) in via Emilia al civico n. 38:

area coperta ambienti	mq 639,05
detta scoperta, cortili	mq 128,70
<hr/>	
sommano	mq 767,75

b) e c) parti di provenienza Notari, già a uso di stallaggio ora scuderia e rimessa al civico n. 21 della contrada Malatesta e 42 della contrada Carderia

area coperta ambienti	mq 336
detta scoperta, cortili	mq 80
<hr/>	
sommano	mq 416

d) casa nell'angolo sud-ovest dell'isolario al civico n. 19 della contrada Malatesta. La sola area coperta escluso il cortile comune colla casa di provenienza Rangoni ora proprietà Montecuccoli march. Federico in contrada Carderia al n. 40 mq 219,25

totale scoperti	mq 1403,00
-----------------	------------

POSIZIONE CATASTALE

Dal registro dei possessori di fabbricati nella città di Modena si rileva che gli eredi Montecuccoli fu march. Giuseppe figurano per tre seguenti fabbriche poste a confine fra loro:

- 1) palazzo nella via Emilia al civico n. 38 per una rendita imponibile di L. 1807,50
 - 2) scuderie, rimessa, alloggio del cocchiere ed altri servizi relativi ai civici n. 42 della contrada Carderia e 21 della contrada Malatesta L. 675,00
 - 3) casa nell'angolo sud-ovest dell'isolario al civico n. 19 della suddetta contrada L. 825,00
- Totale reddito imponibile: L. 3307,50

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL PALAZZO E DIPENDENTI SERVIZI DI SCUERIA E RIMESSA

Per rapporti esistenti fra il palazzo al civico n. 38 di via Emilia e le parti ne' numeri civici 42 della contrada Carderia e 21 della contrada Malatesta si comprende nella descrizione del palazzo e dipendenti scuderie e rimessa le tre parti che pel loro diverso aspetto esterno si sono distinte alle lettere a), b) c) e la di cui area complessiva risulta di mq 1183,75. Estendesi questa parte fra li confini a levante la contrada Carderia, a mezzodì la casa n. 40 di provenienza Rangoni in contrada Carderia e la casa n. 19, parte d) che costituisce l'angolo sud-ovest dell'isolario, a ponente la contrada Malatesta ed a settentrione la via Emilia.

Pianterreno.

Come rilevasi dall'unita pianta l'accesso principale al palazzo ha luogo direttamente dalla via Emilia a mezzo di atrio con cancello di separazione anteriore allo scalone. Mette capo l'androne in proseguimento dell'anzidetto atrio al cortile principale del palazzo in comunicazione diretta con altro cortile secondario, ai lati del quale due distinti androni l'uno con porta nella contrada Malatesta al n. 21, l'altro con ingresso dalla contrada Carderia al n. 42.

A destra entrando dall'ingresso principale evvi la porteria col rispettivo alloggio del portiere e passaggio per accedere allo scalone principale; di fronte a questo ultimo dalla parte opposta trovasi un rampante di scale che mette all'appartamento nord-est degli ammezzati del palazzo.

La porteria componesi di un andito di passaggio, di un gabinetto, di una stanza d'aspetto, di una camera da letto e di una cucina con cesso. In corrispondenza della descritta parte di palazzo sonovi tre cantine fra loro in comunicazione a mezzo d'andito che mette anche ad un passaggio ad una cantina con accesso dal cortile grande aderente alla scala degli ammezzati terreni dalla parte del cortile con calorifero a campana con attiguo deposito del carbone.

Dal cortile principale si accede oltre alla su riferita cantina ad una attigua rimessa e ad un andito con ingresso dalla contrada Carderia senza numero che mette capo alla scaletta che serve a salire agli appartamenti del 2° piano del palazzo. Sempre dallo stesso cortile dalla opposta parte si comunica con due cantine ed una legnaia. A mezzo d'androne, arcuato con laterale scaletta si accede al cortile delle scuderie con rimessa. Fanno capo a questo cortile due androni con accessi dalla Contrada Malatesta e Carderia ai rispettivi n. 21 e 42. Dal maggiore dei detti due androni che serve di passaggio per le vetture e di comunicazione fra la scuderia ripartita in quattro poste e due [box] ed i servizi di selleria ed ambiente dei fornimenti ha origine la scala secondaria del palazzo che mette al suo primo piano e dall'altro minore androne con opposto ingresso dalla via Malatesta si accede ad un piccolo stallino a due piazze con attiguo passaggio e cantina, ambienti di comunicazione colla scuderia grande e scaletta che mette all'alloggio del cocchiere ed alla stanzetta di guardia della scuderia. A mezzo dell'anzidetto ambiente di comunicazione con porta aperta nel cortile comune fra la casa n. 19 che occupa l'angolo sud-ovest dell'isolario e la casa di provenienza Rangoni n. 40 di Carderia effettuasi il trasporto del concime della scuderia e stallino sopra indicati al luogo di deposito che trovasi aderente a muro di cinta in confine al vicolo Coccapani.

Ammezzati.

Corrispondentemente alla parte principale del palazzo che arriva fin contro al secondo cortile trovansi nel piano degli ammezzati due appartamenti: il primo, come si è detto sopra, con accesso principale dall'atrio e secondario dalla scaletta che trovasi a capo dell'andito d'ingresso in contrada Carderia senza numero, composto di otto ambienti compresi i servizi di cesso e cucina, con cantina nel pianterreno.

Il secondo appartamento con due accessi, l'uno a capo del primo rampante dello scalone, l'altro dal secondo cortile a mezzo di scaletta che direttamente mette alla cucina con acquaio e camera di servizio e annesso al grande appartamento del palazzo e si compone di tre stanze e di un gabinetto. A mezzo di scala di legno a chiocciola dalla sudetta camera di servizio della cucina si sale alla stanza attigua alla camera da pranzo. Al di là dell'androne di comunicazione tra i due cortili trovansi altri due appartamenti l'uno di quattro stanze ed un gabinetto con accesso dalla scala che ha origine dall'androne con porta d'ingresso in contrada Carderia n. 42, l'altro per la famiglia del cocchiere composto di quattro ambienti accessibili a

mezzo della scaletta aderente allo stallino, con accesso dall'altro androne con porta d'ingresso nella contrada Malatesta n. 21. Sopra parte delle scuderie trovasi il fienile che riempiesi a mezzo di finestra respirante nel cortile secondario.

1° piano o piano nobile.

Comprende questo piano tutto il grande appartamento padronale del palazzo composto di 26 ambienti, comprese due sale, un andito ed altrettanti cessi. Si accede al medesimo tanto direttamente che indirettamente a mezzo di quattro scale. Lo scalone e la scala dell'androne con accesso dalla contrada Carderia n. 42 salgono solamente fino a questo piano. Usando della scaletta che ha origine dal cortile secondario si arriva prima a questo piano a mezzo della menzionata scala a chiocciola in legno. Serve pure a comunicare col pianterreno e col sottotetto la scala che trovasi in capo dell'andito con accesso dalla contrada Carderia senza numero. Una galleria a cristalli adducete al lato nord del cortile principale agevola il giro di disimpegno degli ambienti, che costituiscono questo vasto signorile appartamento con decorazioni degli ultimi due scorsi secoli.

2° Piano

Estendesi questo piano sulla sala grande originaria del palazzo che arriva fino al cortile secondario. Nella parte aggiunta che gira attorno a quest'ultimo cortile evvi il sotto tetto ad uso di granari in servizio del grande appartamento del piano nobile. I venti ambienti che compongono questo piano sono ripartiti in tre appartamenti. Ad essi si accede a mezzo di corridoi che fanno capo alla scala che ha origine dall'andito con porta senza numero in contrada Carderia. Il sotto tetto corrispondente ai detti appartamenti è ripartito in angusti granai ad essi assegnati.

DESCRIZIONE DELLA CASA N. 19 IN CONTRADA MALATESTA ANNESSA AL PALAZZO

Questa casa, che ha cinque piani compresi il terreno ed il sotto tetto con cortile comune colla attigua casa di ragione Montecuccoli march. Federico in contrada Carderia n. 40, è distribuita al pianterreno in androne d'ingresso con porta nella contrada Malatesta n. 19, in tre cantine ed in scala che mette ai piani superiori. È costituito ciascuno dei medesimi di un unico appartamento di quattro ambienti utili oltre i servizi di cesso e acquaio con granai nel sotto tetto e cantine nel pianterreno.

Fra questa casa e la descritta parte principale dell'isolario trovasi con accesso dalla contrada Malatesta un'officina da falegname ripartita in bottega, laboratorio e ripostiglio che comunica col cortile comune colla casa di provenienza Rangoni n. 40.

A mezzo della scala che ha origine dall'accennato androne si sale ad un piccolo appartamento di quattro ambienti che si interna sotto le stanze del piano nobile del palazzo. Per quanto con mutazioni d'ambienti per l'uso comune del cortile e per la servitù del deposito del concime a servizio della scuderia del palazzo si è ritenuto, come si è anche antecedentemente accennato, di non distinguere la stima di questa casa da tutto il resto dell'isolario di ragione degli eredi Montecuccoli.

CONDIZIONI DI STABILITÀ E MANUTENZIONE DELLA DESCRITTA PROPRIETÀ

I recenti restauri praticati nel palazzo di provenienza Munarini al civico n. 38 di via Emilia, la nuova costruzione della parte ad uso di scuderia corrispondente agli ingressi al n. 42 di Carderia e 21 della contrada Malatesta e la quasi completa rinnovazione della casa al n. 19 di quest'ultima via ed annessa officina di falegname furono messe le descritte proprietà degli eredi Montecuccoli in tale stato di stabilità e manutenzione da non esigere per ora e per molti anni a venire qualsiasi restauro di nessuna specie, per cui di poco o nessun conto devonsi considerare le relative spese di manutenzione per la loro perpetuità.

DECORAZIONE INTERNA DEGLI APPARTAMENTI

Gli appartamenti degli ammezzati presentano una decorazione assai conveniente, corrispondente alle esigenze di agiate famiglie borghesi. Il grande appartamento del palazzo è degno, per la sua

distribuzione e pel genere ricco della decorazione addotata, della illustre famiglia che vi tiene la sua residenza.

Gli appartamenti del 2° piano del palazzo propriamente detto e della casa nell'angolo sud-ovest dell'isolario al civico n. 19 presentano una decorazione corrispondente alla loro poca importanza ed alla limitata fortuna delle famiglie che si ritenne le dovessero abitare. Le scuderie e rimesse come i cortili che vi danno accesso sono in relazione tanto per le parti principali che negli accessori al ricco e vasto appartamento del piano nobile del quale sono ben appropriata dipendenza.

CRITERI SEGUITI NEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Per i rapporti esistenti fra le descritte parti dell'isolario di ragione degli eredi Montecuccoli march. Giuseppe, rapporti dei quali prevalentemente si è diffusamente parlato, si è ritenuto opportuno stabilire un'unica analisi di stima basata sulle seguenti norme:

a) di non attenersi al metodo della stima a materiale in opera che condurrebbe alla determinazione di un valore eccessivo in alcun modo realizzabile stante la limitata misura degli affitti da verificarsi nella città rispetto a fabbricati di lusso che coi loro redditi restano inferiori all'interesse del 5 del % del capitale impiegato;

b) di tenere per base delle relative analisi redditi unitari per ogni metro quadrato conformi ad altri conosciuti di fabbriche poste in analoghe condizioni;

c) di capitalizzare la rendita netta depurata da ogni elemento di spesa comprese le imposte nella misura usata per fabbricati signorili simili alla parte principale dell'isolario più volte menzionato;

d) di non tener conto alcuno delle reciproche servitù esistenti fra le diverse parti dell'isolario stesso, ma esclusa la casa n. 40 di provenienza Rangoni per esservi stabiliti fra quest'ultima e le proprietà degli eredi Montecuccoli uno stato di cose rispettivamente ammesso dai proprietari confinanti;

e) di escludere dal reddito assegnabile alle proprietà abitate di ciascun piano dell'isolario tutti i ricetti di uso comune, come ingressi, anditi, scale e cortili.

ANALISI DI STIMA REDATTA IN BASE AI SU RIFERITI CRITERI

Annua rendita ragguagliata ai seguenti prezzi unitari per ciascun piano:

n. 38 di via Emilia: mq 440 × 1		440,00
Scuderie, rimesse e servizi relativi corrispondenti alle parti n. 42 in Carderia e 21 in contrada Malatesta: mq 257 × 1,50		385,50
Officina da falegname e cantina della casa nell'angolo sud-ovest dell'isolario al n. 19: mq 174 × 1,20		208,80
– Ammezzati	sommano	1034,30
Appartamento con accesso dalla gradinata di contro allo scalone: mq 225 × 2		450
Appartamento con accesso dallo scalone compresi i servizi di cucina: mq 215 a L. 2		430,00
Alloggio del cocchiere con accesso dalla porta n. 21 di via Malatesta, compresi i servizi delle scuderie: mq 150 a L. 1,50		225
Appartamento con accesso dalla scala che ha origine dall'androne con porta al n. 42 di Carderia: mq 160 a L. 2,00		320
Appartamento sull'officina del falegname con accesso dalla scala della casa n. 19 in via Malatesta: mq 70 a L. 2		140
Appartamento della restante casa con accesso all'anzidetto numero: mq 104 a L. 2,50		260
	sommano	1825,00

- I piano o piano nobile	
Grande appartamento per uso abitazione dei proprietari della complessiva superficie di mq 955 a L. 2,50	2387,50
più l'appartamento della casa con accesso dalla contrada Malatesta n. 19: mq 104 a 2,50	260
sommano	2647,50
II piano	
Appartamento corrispondente all'originario palazzo Munarini con accesso dalla porta in contrada Carderia senza numero: mq 639 a L. 1	639
Appartamento con accesso dalla contrada Malatesta al n. 19: mq 104 a L. 2,50	260
sommano	899
Totale reddito nella maggior parte presunto	6405,80
<i>Deduzioni</i>	
Spesa di assicurazione incendi su di un valore a materiale di 150,00 a L. 0,30	45
detta della medesima	192,18
detta per servizi nevi, espurgo cloaca, manutenzione marciapiedi	192,18
come sopra nella misura di 1/20 sulla metà della rendita di L. 3203,90	160,14
Tassa fabbricati il 30% sui tre quarti del reddito presunto	1441,30
sommano le deduzioni	2030,80
Annuia rendita netta	4375
Suo capitale corrispondente	L. 97.222
Ripetonsi lire novantasettemiladuecentoventidue.	