

_Lettera_N_0584

All'ingegnere Giovanni Del fino

Torino, 15 luglio 1862

Ill.mo Signor Del fino Ingegnere,

In seguito al piano della casa e delle dimensioni de' terreni annessi alla casa dei signori eredi Filippi che V. S. Ill.ma mi trasmetteva, ho fatto le mie riflessioni in quanto avrei potuto rispondere secondo le povere mie finanze e secondo il valore dello stabile in discorso.

Trattata la cosa con tre periti dell'arte e che sembrano conoscitori del valore della casa e de' siti di questa nostra sezione di Valdocco siamo venuti alle seguenti conclusioni:

Il sito attuale essendo già occupato in gran parte da fabbricati e tetto esistenti diminuirebbe assai del suo prezzo non potendo si vendere separatamente. Tutti e tre i periti dell'arte giudicarono assai forte il prezzo del sito a fr. 6 ogni metro quadrato e dicono che in giornata il prezzo sarebbe assai sostenuto a 2,50 il mq. (circa fr. 95 la tavola). Fu notato eziandio che la superficie planimetrica presentata non sarebbe mq. 8.661,00 ma 7.198,00 colla differenza in meno di 1.463,00.

2° La casa perderebbe del suo valore qualora nella vicinanza legale sul sito dell'Oratorio si elevasse un corpo di fabbrica.

3° Il corpo di fabbricato restando per mezzo tagliato dalla via che da Porta Susa tende a questa casa ne toglie il pregio principale.

È vero che questo piano d'ingrandimento non è ancora approvato fino a questo punto; ma la discussione stando tuttora vertente, di più la via essendo già praticata ed approvata fino oltre al circolo di Valdocco ne viene la conseguenza che da un giorno all'altro può essere approvato il progettato ingrandimento, e si può anche dire approvato se non riguardo all'estensione, certamente riguardo alla direzione.

4° Calcolarsi il ribasso delle rendite pubbliche per cui sebbene siano cari i fitti, sono per altro rari i capitali, poco cercati gli stabili, quindi le case poste in vendita a prezzi bassissimi.

5° Ciò posto senza accennare il valore particolare di ciascun lotto degli stabili fu con chiuso in massima che dovendosi venire ad una vendita, la comune estimazione si valterebbe da novanta a cento mila franchi, non tenendo conto delle vicende politiche e del pericolo che il nome di città capitale possa essere altrove trasportato.

6° Tuttavia la convenienza dell'acquisto, il bisogno di togliere la servitù di alcune finestre pel bene della moralità dei giovani mi dispongono a fare l'offerta di centosedicimila franchi.

7° La somma mentovata ridotta a capitale secondo le pubbliche rendite darebbe un netto di oltre ottomila franchi.

8° Qualora ciò non sembrasse convenire ai signori eredi Filippi, io tratterei volentieri per alcuni lotti parziali che sono limitrofi al sito attuale dell'Oratorio.

La prego, Sig.or Ingegnere, di voler comunicare quanto sopra ai sig. Eredi Filippi e far loro gradire i sentimenti della mia sincera stima, mentre reputo ad onor di potermi colla più viva gratitudine professare

Di V. S. Illustrissima Obbl.mo servitore

Sac. Bosco Giovanni