

IUS COMMUNE

Zeitschrift für Europäische Rechtsgeschichte

Veröffentlichungen des Max-Planck-Instituts
für Europäische Rechtsgeschichte
Frankfurt am Main

XXVII

Herausgegeben von DIETER SIMON
und MICHAEL STOLLEIS



Vittorio Klostermann Frankfurt am Main
2000

La casa che habitamo

Riflessioni patrimoniali su Baldo e la sua famiglia

Premessa

Nell'ottobre del 1399 Baldo faceva redigere in Pavia il suo ultimo testamento lasciando in eredità ai propri discendenti tra l'altro – “*ambe domus de colle Landonum, Cavestellum cum palatio, turri, domibus, poderibus et omnibus suis pertinentiis ...*”.¹ Con simili accenni il grande giurista si riferiva ad alcuni dei suoi più cospicui possedimenti, ivi compreso il nucleo più antico di quell'eterogeneo complesso edilizio che è a tuttoggi conosciuto in Perugia come palazzo Baldeschi al Corso. Tentare di tracciare un profilo storico di questa vasta e composita proprietà immobiliare significa essenzialmente indagare su un aspetto inconsueto di una figura tanto nota e studiata per altri versi, che si è rivelato, cammin facendo, anche un'utile messa a punto del suo profilo biografico, non sempre sufficientemente sviluppato specie per il primo periodo. A cento anni di distanza dal corposo saggio dello Scalvanti a cui peraltro fin qui, anche la più recente storiografia si è dovuta riagganciare, è sembrato giusto, potendo avvalerci per di più di nuovi inventari e studi critici di notevole spessore, rivisitare le fonti domestiche, sebbene il campo di verifica prescelto sia di gran lunga più

¹ Il testamento, come è noto, è stato pubblicato assieme a molti altri documenti, da Oscar Scalvanti in occasione delle celebrazioni per il quinto centenario della morte del grande giurista. Sempre al professore dell'ateneo perugino si deve la prima vasta messa a punto della biografia di Baldo e dei suoi fratelli. Cf. O. SCALVANTI, *Notizie e documenti sulla vita di Baldo, Angelo e Pietro degli Ubaldi*, in: *L'opera di Baldo*, Perugia 1901, pp. 181–359 e in particolare p. 331. Il termine *Cavestellum* dovrebbe essere la storpiatura di *Carestellum*, il toponimo nelle pertinenze di Montelabate, al confine con il territorio di Gubbio, dove, nel 1395, molte terre con case, mulini e gualchiere erano state poste nel catasto di Baldo, con un incremento patrimoniale molto elevato (cf. PERUGIA, Archivio di Stato, Archivio storico del comune di Perugia (d'ora in poi citato come ASP, ASCP), Catasti, I, 11, cc. 387v–388r).

modesto; non ci si occuperà infatti se non episodicamente dei fratelli Pietro e Angelo, né tantomeno della vita pubblica, degli incarichi politici e professionali in patria e fuori che Baldo rivestì per oltre cinquanta anni.²

Privilegiando dunque la sfera patrimoniale è d'obbligo avvalersi in notevole misura delle fonti catastali che per Perugia si conservano pressoché integre dall'impianto del 1361 in avanti e, con consistenti frammenti, anche per la prima metà del secolo. Si è scelto inoltre, per non appesantire eccessivamente il testo, di trascrivere i brani più significativi dei diversi allibramenti utilizzati, in una apposita appendice.

Tipologia della fonte

La massiccia utilizzazione ai nostri fini di una fonte fiscale richiede preliminarmente una pur breve disamina delle sue caratteristiche estrinseche. Come già detto in premessa, gli archivi cittadini hanno la fortuna di possedere la quasi totalità dei registri dell'impianto del 1361, redatto ex novo seguendo la ormai ben consolidata ripartizione religioso-amministrativa che censiva i cittadini secondo le rispettive porte (così erano chiamati i rioni) e parrocchie di residenza. Ogni intestatario, con l'elenco descrittivo dei beni immobili, veniva iscritto nel registro relativo alla parrocchia di appartenenza anche se, in molti casi, poteva capitare che abitasse altrove. Se poi, con il passare degli anni, non subentravano specifiche richieste di rinnovo o annullamento, poteva anche darsi che il primo impianto rimanesse attivo per intere generazioni, fino magari al successivo rifacimento generale del 1497.³ Alle singole assegni di pezzi di terra descritti tenendo conto dell'ubicazione, tipologia di coltivazione, eventuali annessi, confini e relativa stima, si aggiungevano sempre, almeno per i primi anni, anche quelle delle case sebbene, se abitate dalla famiglia dell'intestatario, non

² Un saggio specifico sulla vita pubblica di Baldo è curato, in questo stesso volume, da M. G. Nico Ottaviani.

³ L'intera serie degli antichi catasti del comune perugino, formata da circa trecento registri di grande formato che coprono un periodo ricompreso tra il 1334 e gli inizi del XVIII secolo, è oggi conservata in ASP, ASCP, Catasti. L'elenco completo per singolo registro, con la specifica della porta e parrocchia descritta, è in G. CECCHINI, *Archivio storico del comune di Perugia. Inventario*, (Pubblicazioni degli Archivi di Stato 21), Roma 1956, pp. 337-363.

producevano reddito e quindi risultavano ininfluenti per il computo degli estimi.⁴

Precedentemente a tale data, se si eccettuano alcuni frammenti risalenti ad un catasto del 1260-61⁵ si può contare sulle *libre* del 1285, contenente il prezioso elenco completo di tutti i fuochi della città a tale data,⁶ e del 1320,⁷ nonché su un gruppo di registri, non più di una dozzina, dei catasti superstiti del 1334-1350.⁸ Per quest'ultimo nucleo, così come per il successivo, la storiografia degli ultimi cinquanta anni ha largamente contribuito ad indagarne le diverse problematiche nonché a studiarne la composizione e l'utilizzo sotto più angolazioni di ricerca, agevolando senza dubbio i nostri sforzi.⁹

⁴ Sarà purtroppo questo il motivo per cui, già a partire dai primi decenni del Quattrocento, nei rinnovi catastali sempre più spesso verranno omesse le dichiarazioni circa case e palazzi con l'evidente conseguenza di perdere un prezioso veicolo di informazioni urbanistiche.

⁵ ASP, ASCP, Catasti I, 1.

⁶ *Ibidem*, *Libra*, 1. Oggi è disponibile l'edizione critica dell'intero registro: cf. A. GROHMANN, *L'imposizione diretta nei comuni dell'Italia centrale nel XIII secolo. La libra di Perugia del 1285*, (Fonti per la storia dell'Umbria 18), Perugia 1986. Il documento appare citato, sebbene assolutamente a sproposito, anche nel lavoro dello Scalvanti, ora come *liber Librarum conf. de anno 1285*, ora come *adiustationes Librarum, cod. I* (si confrontino la nota 2 di p. 185 e la nota 2 di p. 186). Stando al nostro autore, il trisavolo di Baldo, tal Baronello detto Diotisalvi comparirebbe infatti negli elenchi di quest'anno per porta Eburnea, parrocchia di S. Angelo. Da Baronello alias Diotisalvi sarebbe poi nato Benvenuto, padre del medico Francesco e dunque nonno di Baldo, Angelo e Pietro. In realtà nulla di tutto ciò ha parvenza di verosimiglianza: non solo, come vedremo, la famiglia era originaria di un'altra porta e parrocchia e si trasferirà in S. Angelo solo tra il 1334 e il 1341, ma la lettura esatta del nome del presunto avo, riportato a c. 138v., si rivela essere *Benvenutus Deotesalvi*, dunque nessun Baronello e nessun soprannome.

⁷ ASP, ASCP, *Libra*, 2. Purtroppo il piccolo registro del 1320 riguarda soltanto gli uomini di porta S. Pietro.

⁸ *Ibidem*, Catasti, I, 2-10, 27. Ulteriori frammenti sono presenti anche in altri registri sempre del primo gruppo.

⁹ Il primo importante studio lo si deve all'economista G. MIRA, I catasti perugini dal XIII al XV secolo, in: *Economia e storia* 2 (1955), pp. 76-84, 171-204; oggi riedito in: Giuseppe Mira, *Scritti scelti di storia economica umbra*, Perugia 1990, pp. 29-75. Agli inizi degli anni Ottanta è stato invece pubblicato un ponderoso lavoro, risultato di un'indagine capillare condotta per alcuni anni sui registri catastali del XV secolo da A. GROHMANN, *Città e territorio tra medioevo et età moderna (Perugia, secc. XIII-XVI)*, Perugia 1981. Si deve peraltro a quest'opera l'analisi dettagliata dell'allibramento del 1412 di Pietro di Francesco. Il fratello di Baldo compare infatti assieme ad altri dodici esponenti dell'oligarchia perugina, nelle schede che il Grohmann dedica al tema delle basi economiche del ceto magnatizio (ivi, pp. 217-223). Un'ultima indagine di taglio essenzialmente archivistico sulla confezione e conservazione di questa serie documentaria è stata infine tentata da M.G. BISTONI e P. MONACCHIA, I catasti medievali del Comune di Perugia e la loro conservazione, in: *Archivi per la storia* (1995), pp. 13-37,

Le case di Baldo nel XIV secolo

Le prime notizie certe sulle proprietà urbane di Baldo risalgono almeno al 1361 quando cioè viveva con Pietro e Angelo in una *domus* in porta S. Pietro, parrocchia di S. Lucia, comperata probabilmente cinque o sei anni prima.¹⁰ La mancanza dell'atto di acquisto ci costringe a ritenere valido quanto riportato dai memorialisti, peraltro non perfettamente all'unisono tra di loro. Scrive dunque il primo:

Memoria e ricordanza de la compra che fu fatta della casa che habitamo, cioè questa che è inverso il remboccho che va in piazza, qual compra fu fatta per messer Angelo, fratello de messer Baldo e de messer Pietro, per esso et in nome de essi, in contanti da messer Gilio de' Ceccoli de' Gilii, per prezzo de fiorini seicentocinquanta, nel 1356 a dì diciassette de giugno.¹¹

Lo Scalvanti aveva invece letto in un altro memoriale conservato presso i discendenti, i marchesi Baldeschi, che:

Fu nel 1355, ai dì 10 di novembre che Ubaldo di messer Francesco di Benvenuto comprava per sé e per messer Pietro e Angelo suoi fratelli carnali di porta Borgne, paroffia di S. Angelo, la casa del Colle Landone, da Conte Giglio di Ceccolo di Giglio di porta S. Pietro, paroffia di S. Lucia, abitanti a Rosciano ... per fiorini 600 d'oro.¹²

Comperata da Baldo o da Angelo, resta comunque il fatto che nel loro primo catasto autonomo, i tre figli del medico Francesco di Benvenuto possiedono e abitano:

unam domum positam in porta S. Petri et parochia S. Lucie, fines cuius: a duobus vie, ab alio Uguicionellus Ciccoli et ab alio heredes Balionis Maffutii pro parte et ab alio heredes domini Nicole domini Pauli pro parte mediantibus intercasellis, in qua habitant cum eorum familia ...¹³

Prima di proseguire nell'indagine storico-patrimoniale della nuova casa è però opportuno sostare un attimo a riflettere su dove risiedessero

dove si deve in particolare a M. G. Bistoni (pp. 13–20) la disamina dei registri del 1334–1350.

¹⁰ ASP, ASCP, Catasti, I, 11, c. 406r.

¹¹ Perugia, Biblioteca Augusta, *Memorie di casa Baldeschi*, Ms. 1234, c. 62v.

¹² SCALVANTI (nota 1), p. 260. Nel registro dove Baldo e Pietro hanno i loro catasti, sono presenti per il 1361, anche gli allibramenti di *Egidius Ceccholi Egidii de Mechis* e di *Conte Ceccholi Gilii* che dimostrano di possedere alcuni beni tra Torgiano e Deruta, ovvero in prossimità del castello di Rosciano (cf. ASP, ASCP, Catasti, I, 11, cc. 436v–437v e 332rv).

¹³ Cf. appendice 2.

antecedentemente i fratelli e quale fosse la loro provenienza, visto poi che le notizie fin qui conosciute sono scarse e in buona parte errate.¹⁴

Per quanto non del tutto utilizzata, si deve allo Scavanti la preziosa indicazione di un documento del 1341 concernente il padre di Baldo, attraverso la quale si è potuti risalire al più antico catasto della famiglia. Dice dunque il nostro professore:

del padre di Baldo poi si ha memoria anche in un pubblico istrumento, nel quale "magister Franciscus Benvenuti medicus porte S. Subxanne constituit procuratorem ecc.". L'atto è del 1341, archivio di S. Maria di Val di Ponte, n. 1606, pag. 395.¹⁵

In realtà, la nota sopra riportata è tratta pari pari, dal volume di registi del fondo diplomatico del cenobio benedettino valpontense, curato nel 1798 dal padre Giovanni Colombino Fatteschi e dunque non fu visto allora il documento originale, del resto perfettamente conservato.¹⁶ Dall'esame testuale di quest'ultimo emerge invece, come la nomina di un procuratore servisse a Francesco per tutelare gli interessi inerenti i beni lasciati in eredità ai suoi figli Baldo, Pietro e Angelo, da tal Francesco di maestro Allevuccio che, oltretutto, aveva anche provveduto a nominare lo stesso Francesco proprio fidecommissario.¹⁷ Cosa però ancora più importante è che si riescono a completare i dati sulla residenza del nostro; Francesco di Benvenuto infatti, sebbene lo si dica già abitante in porta Eburnea, parrocchia di S. Angelo, è identificato come cittadino di porta S. Susanna, parrocchia di S. Croce e così, sfogliando tra i registri più antichi, dove fortunatamente è rimasto anche quello della parrocchia in questione, è stato possibile rintracciare l'allibramento del 1334.¹⁸ L'analisi dettagliata della fonte (si veda appendice 1) dimostra come a quest'anno Francesco possieda alcune decine di partite tra terreni e case, tutte collocate nel distretto del castello del Piegaro,¹⁹ per una stima complessiva di 1.600 libbre e per un

¹⁴ Si veda nota 6.

¹⁵ SCALVANTI (nota 1), p. 187, nota 3.

¹⁶ ASP, Corporazioni Religiose Soppresse, S. Maria di Valdioponte, Miscellanea, 57 (segnatura relativa al volume dei registi citato dallo Scavanti); Diplomatico, perg. 1617 (segnatura del documento in originale).

¹⁷ Piacerebbe sapere di più su un personaggio che lascia tutti i suoi beni a Baldo e ai fratelli.

¹⁸ ASP, ASCP, Catasti, I, 27, cc. 232r-233v.

¹⁹ Piegaro è un castello di poggio, sopra il fiume Nestore, posto tra il contado di porta Eburnea e quello di porta S. Susanna in posizione strategica lungo la strada per Città della Pieve e quindi la Cassia. Confermato nel 1251 ai conti di Marsciano da

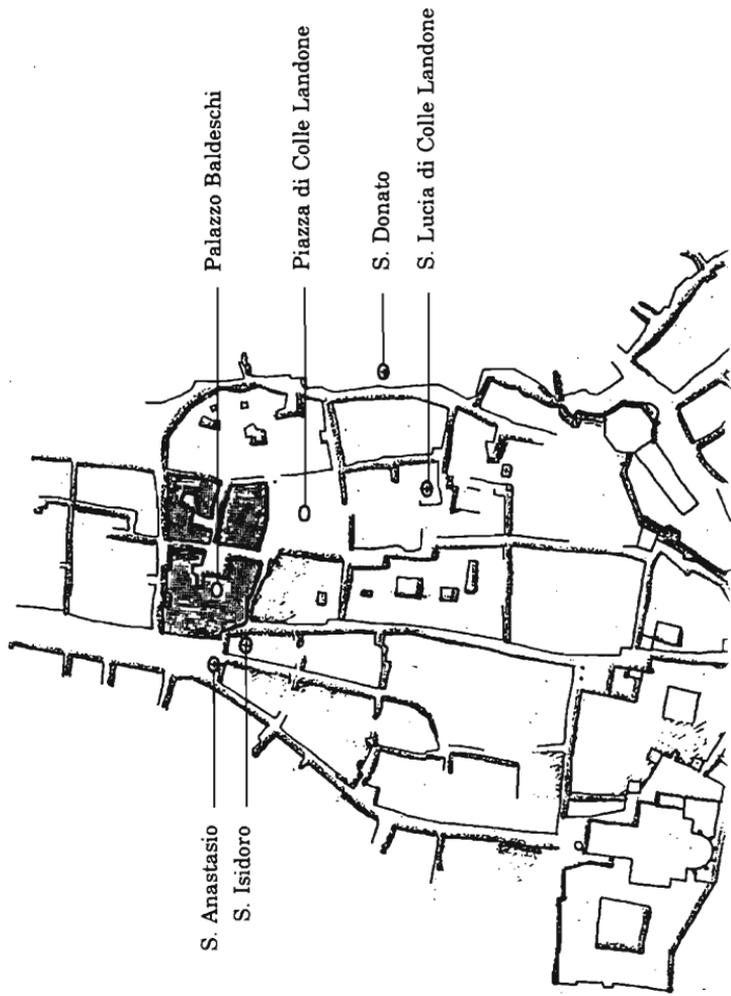
estimo valutato in 206 libbre che lo pone, tra i poco più di sessanta fuochi censiti, intorno al decimo posto, in una posizione finanziaria dunque di tutto rispetto. Quello che però è maggiormente degno di nota è che non solo il patrimonio immobiliare è pressochè interamente concentrato nelle pertinenze del suddetto castello, tra le ville di S. Bartolomeo e Missiano, ma che alcuni di tali beni vengono segnati a catasto in nome e per conto dei figli Baldo, Petruccio e Benvenuta e che questi vivono in una casa posta all'interno delle mura. Dunque è lecito quantomeno supporre che l'ascendenza di Baldo sia da collocarsi in quest'area e che nel 1334 Angelo non sia ancora nato, mentre esiste una sorella di nome Benvenuta. La mancata citazione di quest'ultimo nelle assegni e quindi la sua più che plausibile nascita in un periodo successivo a tale data, non deve comunque stupire troppo, se si pensa che l'attribuzione ad Angelo della nomina a lettore all'ateneo perugino nel 1351 è un grave errore indotto da una semplice omonimia. Il *dominus Angelus ser Francisci* di porta S. Susanna e parrocchia di S. Valentino eletto dai priori non può infatti essere confuso con il fratello di Baldo, sia perché il padre non è *magister* ma *ser* ovvero, di norma, un notaio, sia perché residente in S. Valentino ad un'epoca in cui l'intera famiglia già abitava in S. Angelo di porta Eburnea.²⁰

Ma torniamo alla casa di porta S. Pietro destinata a divenire il pilastro attorno al quale si svilupperà, nell'arco di oltre cento anni, la grande *insula* magnatizia degli Ubaldi. Qui i tre fratelli abiteranno uniti fino al 1365, anno in cui Angelo, dichiarando apertamente di voler far ritorno nella vecchia parrocchia paterna, si dividerà dal resto della famiglia e tornerà in S. Angelo.²¹ Intanto, nell'ottobre del 1364, Baldo e Pietro avevano cominciato ad ingrandire la proprietà con l'acquisto, per 390 fiorini d'oro, di un *casamentum* con torre, chiostro e cavalcavia sempre in porta S. Pietro ma nella parrocchia di S. Donato, già

Innocenzo IV dopo che era stato già dato loro in feudo da Federico II, passò tra il 1358 e il 1395 ai Senesi e poi a Guglielmo di Beaufort. Nel 1395 ritornò definitivamente a Perugia che ne fece ricostruire le mura. (Cf. GROHMANN, Città e territorio (nota 9), pp. 950-951).

²⁰ SCALVANTI (nota 1), p. 279 e ss. Purtroppo sembra essere andato perduto un secondo catasto, risalente presumibilmente proprio al 1350 circa, in cui, stando alle dichiarazioni dello stesso Angelo, era segnata l'intera famiglia, padre compreso, al foglio 272 del registro di S. Angelo di porta Eburnea (cf. ASP, ASCP, Catasti, I, 33, c. 468r. e SCALVANTI (nota 1), p. 338).

²¹ ASP, ASCP, Catasti, I, 33, c. 468r. Angelo rinoverà il suo catasto una seconda volta, nel 1382 (ibidem, c. 462r).



Ipotesi ricostruttiva del sito del Colle Landone prima dei guasti del 1540

Per il disegno di base ci si è serviti di quelli studiati nel volume: La Rocca Paolina di Perugia, Perugia 1992

appartenente a Simone di Filippuccio Baglioni.²² I personali incrementi fondiari e le accresciute esigenze familiari dovevano però risultare sempre più pressanti e infatti, a quattro anni di distanza da Angelo, anche Pietro e Baldo si divideranno accendendo, ciascuno per proprio conto, nuovi catasti nel giugno del 1369.²³ A tale data la situazione appare ormai delineata; Pietro va ad abitare nel turrito casamento in S. Donato e Baldo tiene per propria abitazione la vecchia casa di S. Lucia, già peraltro convenientemente ampliata con l'acquisto fatto un anno prima da Ugucconello di Ceccolo dei Mechi, di un'altro *casamentum in colle Landonum*.²⁴ Questo secondo stabile che vale ben 643 fiorini d'oro, è in ottima posizione, confina infatti con un muro con la prima casa e con un altro lato si affaccia sulla piazza del colle.²⁵ Ecco dunque composto il perimetro delle *due domus* citate nel testamento e che forse oggi potremmo almeno in parte individuare nel fronte del palazzo affacciantesi in via Baldo. Stando invece al riferimento a S. Donato, parrocchia situata leggermente più verso la piazza piccola, il fratello Pietro aveva scelto per abitarvi, una posizione più arretrata, lungo l'odierna via Danzetta, alias rimbocco della salsa.²⁶ Entrambi comunque avevano contribuito, nel volgere di un trentennio, a mutare considerevolmente le sorti familiari: da una infanzia almeno parzialmente vissuta in un castello del contado, ai *casamenta* lungo la piazza Grande, verso quel colle che, assieme all'altro, opposto, del Sole, rappresentava la parte più esclusiva della città. Del resto ad ulteriore dimostrazione di tale posizione di privilegio basterà guardare chi sono i personaggi dai quali si acquistano parte delle case o con cui si confina,

²² Ibidem, 11, c. 407v. È necessario chiarire che nel corso di questo lavoro saranno citate più parrocchie, oltre S. Lucia si incontreranno infatti S. Donato, S. Anastasio e altre, nei cui confini vengono poste varie porzioni del futuro palazzo Baldeschi. Tutto ciò è dovuto essenzialmente al fatto che le parrocchie più antiche e centrali, come lo sono queste di cui si parla, erano spesso piccolissime, con un perimetro di due o tre caseggiati e i confini indicati nelle assegni catastali risultavano a volte piuttosto labili.

²³ Ibidem, cc. 385r-390r (Baldo), cc. 402-405v (Pietro, che poi lo rinnoverà nel 1412 a cc. 392r-399v).

²⁴ Era usuale nel ceto magnatizio perugino, creare in città delle vere e proprie isole di potere senza ricorrere alla costruzione ex novo di un palazzo, ma accorpando diverse proprietà sfruttando chiostrii, ponti sopra strade, torri e case preesistenti, fino alla configurazione di imponenti casamenti.

²⁵ Ibidem, c. 386r.

²⁶ I rimbocchi, termine ancora ben conosciuto nel perugino, erano quelle vie, solitamente brevi e piuttosto strette, che mettevano in comunicazione le arterie cittadine più importanti: in questo caso, il rimbocco della salsa, così chiamato perché vi aveva la propria sede l'arte dei battilana, serviva da raccordo tra la piazza Grande e la piazza piccola (cf. A. GROHMANN, *Perugia*, Bari 1981, pp. 41, 48).

vivendo talvolta in una sorta di condominio; sono sovente i Baglioni, la consorzeria senza dubbio più potente e di lì a qualche tempo, signora, di fatto di Perugia.²⁷

Superato ormai felicemente il momento della divisione dei beni e la preoccupazione circa la propria abitazione, Baldo in vita, non si procederà più ad alcun ampliamento edilizio se si esclude l'acquisto fatto nel 1385, di un casamento nella parrocchia di S. Maria dell'Olivetto in porta Eburnea. L'immobile viene accatastato senza alcun reddito, dunque doveva essere sfruttato direttamente dalla famiglia per le proprie necessità e non dato in affitto a mercanti e artigiani, tuttavia la sua posizione non troppo vicina al colle Landone ci fa escludere qualsiasi intervento sul vecchio nucleo abitativo. Questo comunque non significa che l'accorto giurista non incrementi in modo considerevole il proprio patrimonio e nonostante le prolungate assenze, non curi, magari con la nomina a procuratore del figlio Francesco, i suoi interessi. Da un ulteriore esame della fonte catastale emerge con tutta chiarezza una notevole vivacità di operazioni, soprattutto in entrata, che culmineranno, nel maggio del 1399, nella dichiarazione di un patrimonio valutato in oltre 33.000 lire. A questa data Francesco, per conto del padre assente ormai da un decennio, assegna infatti, per 385 libbre grosse, tredici diverse partite comprensive di terre e poderi nelle ville di Pila e S. Andrea delle Fratte e una casa in città, in parrocchia di S. Angelo di porta Eburnea, che rappresentano i beni paraferali di Landa dei conti di Coldimezzo, sua madre.²⁸ Perché la moglie di Baldo decida di convogliare il suo patrimonio personale nel catasto del marito non è specificato, ma se si tiene conto che pochi mesi dopo lui morirà e che forse a questa data è già malato, vi si potrebbe leggere un disegno di accorta politica protezionistica in favore dei figli e la preoccupazione circa la solidità di un asse ereditario che sappiamo lo stesso Baldo imponeva di non dividere. Del resto, l'annotazione circa il fatto che nel 1389 Baldo, accettando l'incarico di Pavia avesse venduto la sua casa di Perugia, sconvolgendo non poco le nostre teorie, si dimostra non del

²⁷ Per la verità, il vivere in una delle zone a più alta densità baglionesca, con il mutare delle fortune politiche, porterà, molti anni dopo, a seri guai, almeno edilizi, per i discendenti di Baldo. Nel 1540, allorché Paolo III ordinerà l'abbattimento delle case di quella parte della città dove vivevano i Baglioni, ormai sconfitti, e l'erezione sulle loro rovine di una nuova rocca, le cronache ci dicono che vennero scaricate anche le torri di Filippo e Piero degli Ubaldi (cf. *Cronache della città di Perugia*, a cura di A. FABRETTI, Torino 1887-1892, 4, pp. 277-278).

²⁸ ASP, ASCP, Catasti, I, 11, c. 389rv.

tutto esatta.²⁹ A tale data vi fu effettivamente la vendita, per 390 fiorini d'oro, di alcuni beni di sua proprietà al medico Antonio di Uguccio da Scarperia, segnato tra i forestieri nel catasto di S. Isidoro di porta S. Pietro, ma si trattava di una tenuta con vigneto, case, fonte e peschiera nelle pertinenze di S. Maria di Villegemine, in contrada Casaglia, posta qualche chilometro fuori le mura urbane.³⁰ È comunque il caso di notare che, casuale o meno, l'accatastamento della maggior parte degli investimenti in palazzi, mulini, gualchiere e poderi che porteranno l'imponibile di Baldo da quota 1743 libre grosse al massimo di 3.323, si ha tutto nel breve volgere di due anni, tra l'aprile del 1398 e il dicembre del 1399.³¹

Tornando comunque al delinearci, in questo scorcio di fine secolo, del complesso edilizio urbano, futuro palazzo Baldeschi, si scopre che un apporto di spessore tutt'altro che trascurabile lo si avrà, quasi inaspettatamente, dal terzo dei figli del medico Francesco, da quell'Angelo che nel 1365 aveva apparentemente rinunciato a qualsiasi interesse in porta S. Pietro. Effettivamente a tale data egli aveva preteso la divisione da Pietro e Baldo, dichiarando di non voler accettare, né confermare la libra da loro accesa ma di voler tornare nella porta e parrocchia di suo padre. Tanto era stata decisa la sua presa di posizione, del resto così vivacemente riportata nella presentazione dello stesso suo nuovo catasto,³² che all'inizio si era segnato per sole 25 libre grosse, in pratica con il minimo richiesto. In realtà, nel corso degli anni, molto cambierà, a cominciare dal grande casamento con una parte di una torre acquistato nel 1368 dove, a parte una camera data a pensione, dichiara di abitare con la famiglia;³³ c'è però da rilevare che la casa non è, come ci si potrebbe aspettare, nella parrocchia di residenza fiscale, bensì in S. Isidoro di porta S. Pietro. Rifatto come sappiamo un nuovo catasto nel 1382,³⁴ dove peraltro arriverà a dichiarare beni fino a 1.800 libre grosse, vi si trovano poi assegnate anche più proprietà, tutte molto vicine tra loro e tutte ricomprese nel perimetro tra il *pede platee* e il Colle Landone, fino a segnare una casa

²⁹ La citazione è ripresa anche da K. PENNINGTON, Baldus de Ubaldis, in: *Rivista internazionale di diritto comune* 8 (1997), p. 39, nota 19.

³⁰ ASP, ASCP, Catasti, I, 11, cc. 551r.

³¹ Si veda tabella in appendice 4.

³² Si veda nota 20.

³³ ASP, ASCP, Catasti, I, 33, c. 469r.

³⁴ Si veda nota 21. In realtà il secondo allibramento risulta non datato ma la cancellazione totale del primo (ibidem, c. 470r) risulta essere stata fatta in quest'anno.

che confina con lo stesso colle, in parrocchia di S. Lucia, dove dichiara ora di abitare con la famiglia. Agli inizi degli anni Ottanta del Trecento dunque, Baldo e Angelo abitano in due nuclei limitrofi, intorno alla stessa piazza, anche se non ancora uniti fra loro, mentre Pietro vive praticamente dietro di loro.

Da domus a palazzo: il XV secolo

Il nucleo trecentesco fin qui descritto nei suoi tre tronconi sarà destinato ancora ad ingrandirsi fino ad occupare un intero isolato, nel corso di tutto il XV secolo grazie agli eredi diretti dei tre fratelli ma forse, con preponderanza del ceppo discendente da Pietro.³⁵ Nel 1412 comincerà Matteo, figlio di quest'ultimo, ad acquistare una casa in S. Anastasio, tra il *pede platee* e il rimbocco della salsa, vale a dire sempre leggermente più in basso rispetto al casamento dello zio Baldo, ma prospiciente la piazza grande, a prolungare il nucleo ereditato dal padre in S. Donato e quello dell'altro zio Angelo. Il complesso, evidentemente destinato a fondachi ed altre attività di lucro, verrà stimato quasi 7.000 libbre, cifra di tutto rispetto che ne denota un notevole prestigio.³⁶

Nel gennaio del 1414 è la volta del *doctor* Alessandro, il figlio superstite di Angelo³⁷ che fa cancellare il catasto paterno e riassegna a suo nome il patrimonio ivi comprese case, casamenti e torri (appendice 5), trasportandolo nel registro di porta S. Pietro e parrocchia di S. Isidoro dove dichiara di risiedere e che rimarrà acceso a suo nome nel corso dell'intero secolo.³⁸

A questo punto, sia perché sembra certo che, come sopra accennato, la forza patrimoniale della famiglia si concentri soprattutto nelle mani del figlio e dei nepoti di Pietro, sia perché la tecnica di scrittura dei catasti muta con il passare del tempo sacrificando come sappiamo la descrizione delle case di abitazione, si potrebbe quasi affermare che ben

³⁵ Le fortune economiche degli eredi di Pietro sono facilmente desumibili dal suo secondo catasto che registra beni superiori alle 5.000 libbre grosse, vale a dire uno dei maggiori patrimoni dell'intera città.

³⁶ ASP, ASCP, Catasti, I, 11, c. 396r.

³⁷ Il padre, stando alla cancellazione del catasto richiesta dallo stesso Alessandro nel 1415, era morto intorno al 1407 (*iam sunt VIII anni et ultra*) e nello stesso 1415 era morto anche il fratello Baldo, altro figlio di Angelo, omonimo del grande zio giureconsulto (cf. *ibidem*, I, 33, c. 462r).

³⁸ *Ibidem*, I, 11, cc. 494r-497v. I beni dell'eredità di Angelo arriveranno a superare le 2.000 libbre grosse per poi rimanere con un imponente accesso di 1899.

poco aiuto ci viene dagli eredi diretti di Baldo. Esaminando uno ad uno i loro allibramenti si ha questa situazione: nel 1432 si dividono i due nepoti, figli di Bobbio, Galeazzo e Carlo³⁹ e mentre Carlo non segna nessuna abitazione, il solo Galeazzo dichiara di abitare:

unam domum positam in porta S. Petri et parochia S. Lucie, cui a duobus via, ab alio res heredum olim Petri domini Pauli mediantibus intercasellis.

Nel 1438 è la volta di Francesco, donna Battista e donna Lucaria, i figli di Mario di Francesco che, nella loro qualità di eredi maggioritari, acquisiscono la quasi totalità dei beni del catasto del bisnonno, ma nessuna casa, almeno in apparenza, sembra destinata loro.⁴⁰ È però il caso di sottolineare come il catasto di Baldo non sia mai stato del tutto cancellato e che i pochissimi beni restati accesi e dunque almeno sulla carta mai divisi, sono proprio le due case del Colle Landone insieme all'altra in S. Maria dell'Oliveto e a quella in S. Angelo di porta Eburnea di proprietà di Landa dei Coldimezzo. Sembra di poter dire che, nel rispetto delle disposizioni dell'avo, i *casamenta* in città rimanevano patrimonio comune in cui poter abitare *pro indiviso*. Non ci è neppure di eccessivo aiuto la notizia di fonte affatto diversa, tratta dalle riformanze comunali del 1424, secondo cui il Comune avrebbe concesso ad Angelo di Francesco degli Ubaldi, due case confiscate a Battista e Tommaso di Simone di Bartoluccio, ribelli in esilio, poste nella parrocchia di S. Maria del Mercato, tra il rimbocco della salsa e l'altro che saliva al colle Landone e unite fra loro da un ponte sopra la via.⁴¹ Di per sé, quanto deciso dai priori e dai dieci dell'arbitrio non è da poco e ci fornisce inediti ragguagli sulla discendenza baldesca. Sebbene non risulti mai menzionato nei catasti dei fratelli, esiste in realtà un altro figlio di Francesco, a cui era stato posto il nome dello zio, Angelo, ma che a differenza di quest'ultimo era anche molto gradito alla fazione dei nobili al potere, tanto da essere gratificato con un munifico dono. Si tratta, come sopra accennato, di due case probabilmente affittate, almeno in parte, per attività di lucro, comprensive di masserizie e beni loro pertinenti, che erano state tolte ai loro legittimi proprietari perché Raspanti, partigiani del partito popolare capeggiato dai Michelotti ormai sopraffatti e cacciati dalla città. La posizione denunciata lungo

³⁹ Ibidem, I, 11, cc. 409r-410v, 411r-412v.

⁴⁰ Ibidem, I, 11, c. 383r.

⁴¹ ASP, ASCP, Consigli e riformanze, 64, c. 11r.

il rimbocco della salsa, le colloca presso il casamento di Pietro, ma il confinare con il rimbocco per il colle Landone, le avvicina considerevolmente anche a quelli di Baldo. Purtuttavia, il possesso di questi beni non sembra sia durato a lungo se già dodici anni dopo una delle figlie di Angelo, Leonarda, riconoscerà a Margherita di Battista, vale a dire all'erede di uno dei due fuorusciti, il diritto a riappropriarsi di metà delle case e masserizie, così come l'altra sorella Monthea lo aveva già fatto per l'altra metà, a favore di Maddalena di Raniero, madre di Margherita. Peraltro una porzione delle suddette case era persino andata distrutta in un incendio avvenuto, dice Leonarda, per colpa della vedova di Mario di Francesco che, evidentemente, le aveva abitate dopo la confisca.⁴² Nell'intreccio infinito delle vicende del ceto magnatizio perugino è possibile notare un ulteriore aggancio tra la maggior parte degli attori di queste ultime vicende. Tra i fuorusciti del 1424, oltre Battista e Tommaso risultano esservi, con molti altri Raspanti, anche il secondo marito della loro madre, Bartolomeo di Lodovico Guidarelli e suo fratello Nicolò di Lodovico, già a suo tempo nominato procuratore da Francesco di Baldo. Discendente dei Guidarelli e cugino dei due fuorusciti era poi Matteo di Andrea che nel 1406 aveva sposato Bianca, la nipote prediletta di Baldo.⁴³ Se poi fosse dimostrato, come qualche indizio lascerebbe credere, che i Guidarelli derivavano dai conti di Coldimezzo, il cerchio tornerebbe a chiudersi con Landa stessa.

Si deve comunque ricorrere alla discendenza di Pietro per seguire lo sviluppo, quasi a macchia d'olio, dell'ormai delineato palazzo che, lungo il perimetro del suo piano terra risulterà essere composto sempre più da una solida e certamente redditizia teoria di camere in affitto a questa o a quella attività. Dal lungo elenco delle nuove acquisizioni che si susseguiranno a partire dal 1441 si possono citare a mò di esempio, la casa in S. Donato acquistata dai nipoti di Pietro, Baldo e Pietro di Matteo a cui, nel 1480 si affiancherà quella comperata da Pietro in S. Maria del Mercato, tra la piazza Grande e il rimbocco della salsa.⁴⁴ Ancora qualche anno dopo il figlio di Baldo di Matteo, Sigismondo, iniziando un suo personale catasto tra gli allibrati di S. Maria del Mercato, dichiarerà di possedere l'altra metà della casa dello zio Pietro

⁴² ASP, ASCP, Notarile, Giovanni di Costanzo, prot. 119, c. 65rv.

⁴³ Ibidem, Nicolò di Lucolo, prot. 49, cc. 150v-151r. Le vicende familiari di Simone di Bartoluccio e dei suoi figli sono affrontate in P. MONACCHIA, *Domina Branca de Benovardo. La vicenda di una donna perugina tra XIV e XV secolo*, in corso di stampa.

⁴⁴ ASP, ASCP, Catasti, I, 11, cc. 396v, 399v.

confinante, da due lati, con la medesima piazza comunale e con il rimbocco della salsa e da un altro con l'abitazione di suo fratello, Gentile di Baldo.⁴⁵ E poi altri fondachi, camere affittate al secondo monte di Pietà, a funai e panettieri e persino la prima tipografia perugina, troveranno sede, nel corso degli ultimi decenni del Quattrocento, tra le case degli Ubaldi sui portali delle quali, dal rimbocco della salsa alla piazza del Colle Landone troneggeranno grandi stemmi in pietra con l'arma di famiglia: due fasce di nero in campo d'oro.⁴⁶

Possiamo concludere queste note riportando le dichiarazioni all'autorità comunale fatte, nel 1798 dal conte Federico Baldeschi circa le proprietà immobiliari in Perugia e che ci tramandano una struttura molto simile, almeno negli esterni,⁴⁷ all'*insula* quattrocentesca, naturalmente torri escluse:

Una casa composta da un appartamento al primo piano e da una bettola e una bottega di maniscalco a piano terra in vicolo del Florenzi e via Riaria[a ridosso del rimbocco della salsa lungo l'attuale via Baglioni]; un appartamento con, a piano della strada, una bottega da falegname con sei stanze, una cantina e sopra uno stanzone a tetto in via Riaria, del valore di 1.000 scudi; una casa con tre appartamenti, due stalle, una cantina, una legnaia, un cortile con pozzo e una bottega da ottonaro, tra la piazza sul Corso e il vicolo [verso la piazza Grande]; una rimessa di carrozze, una bottega di fornaio, cortili, cisterne, stalle e quattro appartamenti superiori con uno scalone con androne occupati dallo stesso proprietario per suo uso, tra la piazza e il vicolo dei cappellari [ovvero il rimbocco della salsa], del valore di 4.800 scudi; altri cortili, sette appartamenti, stalle e botteghe, fra il vicolo del Florenzi e il Corso.⁴⁸

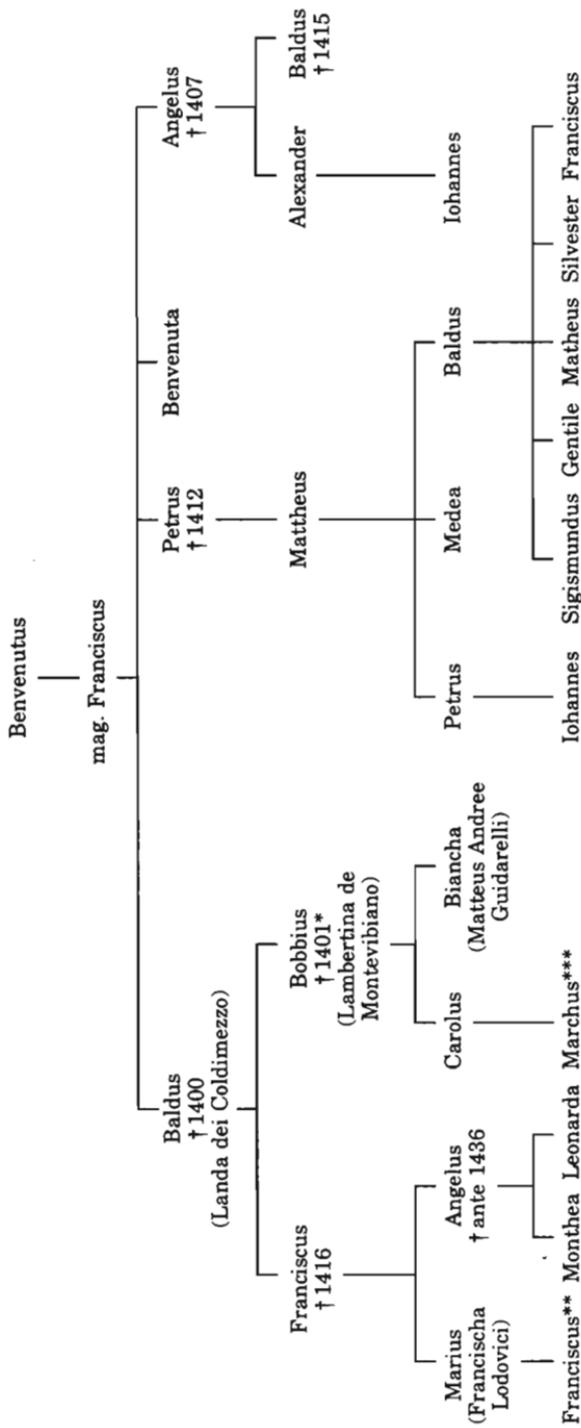
⁴⁵ Ibidem, II, 13, c. 48r.

⁴⁶ Ibidem, II, 4, c. 226r; Catastini, 23, c. 1r; G. RICCIARELLI, I prototipografi in Perugia. Fonti documentarie, in: *Bollettino della Deputazione di Storia patria per l'Umbria* 67 (1970), pp. 78-79.

⁴⁷ Il piano nobile del palazzo verrà almeno parzialmente ristrutturato all'interno, a partire dalla metà del Seicento, dal cardinale Federico Baldeschi-Colonna, il cui stemma è ancora visibile sopra l'alcova della sua camera da letto, detta la sala rossa.

⁴⁸ ASP, ASCP, Periodo 1798-1816, b. 89, assegni nn. 279-287.

Albero genealogico di Baldo



* Bobbius ha, oltre Carlo e Bianca anche Amedeo, Galeazzo, d. Sinibaldo e Lovisia

** Marius, oltre Francesco ha anche donna Battista e donna Lucarna

*** Carolus, oltre Marco ha anche Amedeo e Bartolomea

Appendice documentaria

1. 1334 – *Catasto di magister Franciscus Benvenuti, medico, residente in porta S. Susanna, parrocchia di S. Croce* (ASP, ASCP, Catasti, I, 27, cc. 232r–233v).

(c. 232r)

Coram nobis discretis viris officialibus comunis Perusii super catastro novo fiendo in civitate Perusii, positis et electis per comune Perusii. Magister Franciscus Benvenuti medicus de porta S. Subsanne et parochie S. Crucis assignat se habere infrascripta bona et iura:

– in primis videlicet unam petiam terre aratorie, positam in villa S. Bartholomei, districtu castri Plagarii, in loco dicto Greppolecchio, cui ab uno Cinta Bruni sive Tarlatinus, ab alio Putius Consoli et a pede fossatum et ser Chinus Ghilichini.

Item unam aliam petiam terre aratorie positam in dictis pertinentiis, in loco dicto fossatellus fabri, cui ab uno fossatum, a duobus vie; extimatam totam libris VI.

[... seguono altre 17 partite di terreno tutte situate nelle medesime pertinenze.]

(c. 233r)

Item quasdam domos cum quodam molendino, positas in pertinentiis castri Plagarii, in loco qui dicitur Ratellis (...) de quibus domibus et molendino habet duas partes, quas duas partes possidet pro Baldo, Petrutio et Benvenuta suis filiis et pro eis et nomine eorum asingnat ipsas duas partes extimatas CLX libris.

– Item assignat nomine dicti Baldi sui filii et pro eo, unam petiam terre vineate et non vineate, positam in pertinentiis castri Plagarii, in loco qui dicitur Gropaldus, cui a pede fossatum, a capite via, ab alio Donatus Encontri; extimatam totam libris 20.

– Item assignat nomine Baldi, Petrutii et Benvenute filiorum suorum et pro eis, unam domum positam in castro Plagarii, cui a duobus via, ab alio Marcuciolus Vechi, quam inhabitant.

2. *Catasto di Pietro, Baldo e Angelo mag. Francisci* (ASP, ASCP, Catasti, I, 11, cc. 406r–407r) [del 1361]

(c. 406r)

Dominus Petrus magistri Francisci Bevenuti porte Heburnee et parochie S. Angeli, nunc habitator in porta S. Petri et parochia S. Lucie, nomine suo et nomine domini Baldi et domini Angeli suorum fratrum carnalium, tamquam coniuncta persona ipsorum et cuiuslibet eorum asseruit infrascripta eorum bona ... Imprimis unam domum positam in porta S. Petri et parochia S. Lucie fines cuius: a duobus vie, ab alio Uguicionellus Ciccoli et ab alio heredes Balionis Maffutii pro parte et ab alio heredes domini Nicole domini Pauli pro parte mediantibus intercasellis, in qua habitant cum eorum familia; reperitur ipsam pensionare quoddam celarium de dicta domo quolibet anno septem flor. auri; extimatam quigentis septem libris et X solidis.

[La partita è cassata nel 1369 su richiesta di Baldo che la ascrive nel suo catasto perché ci va ad abitare lui. Seguono in tutto, per il primo impianto, altre 17 partite che poi risultano essere, per la terza parte, le stesse del catasto di Baldo].

(c. 407r) 1364, 4 dicembre

Ad petitionem suprascriptorum dominorum Baldi, Petri et Angeli et ipsis presentibus et petentibus, positum et descriptum fuit suprascriptis domino Baldo, domino Petro et domino Angelo, unum casamentum cum turri in eo existenti, positum in civitate Perusii, in porta S. Petri et parochia S. Donati, cum quodam claustro sive parte claustri coniuncto dicto casamento comuni cum heredibus Chuchi et cum filiis Iacobi Nelli et cum filiis Guidarelli de Balionibus et cum porta et introitu et exitu per ipsam portam comuni cum predictis et cum scalis et introitu et exitu per ipsas scalas cum predictis filiis Chuchi et dictis filiis Guidarelli et cum ponte existenti supra dictam portam et super introitum in dictum claustrum; fines cuius casamenti: a duobus vie, ab alio heredes Chuchi mediante muro comuni, ab alio domus olim Vilani Falconi. Quod casamentum supradicti dominus Baldus et dominus Petrus emerunt a Symone quondam Philipputii de Balionibus de Perusio porte S. Petri, et parochie S. Lucie recipienti pro eis et domino Angelo eorum fratre carnali sub MIII^cLXIII die XIII^a mensis octubris, pretio trecentorum nonaginta sex florenorum auri.

[nel 1369 questo casamento va al solo Pietro che lo abita].

3. 1369 – *Catasto di Baldo* (ASP, ASCP, Catasti, I, 11, cc. 385r–390r)

(c. 385r)

In nomine Domini amen. Anno Domini millesimo III^LXVIII, indictione VII^a, tempore domini Urbani pape V, die XX mensis iunii.

Veniens et existens dominus Baldus condam magistri Francisci Bevenuti, porte S. Petri et parochie S. Lucie coram providis et discretis dominis Iohanne Pauli Dinoli, porte Heburnee et Ugolino Naldoli, porte S. Subxanne, officialibus armarii comunis Perusii, presenti et intelligenti domino Petro eius fratri carnali et petiit a dictis officialibus sibi libram quam occasione habent dividi et unicuique partem suam bonorum et rebus poni quilibet per se in dicta porta et parochia; et predicta petit sibi fieri secundum formam statutorum comunis Perusii. Qui officiales predicti, auditis predictis et de consensu et voluntate predictorum, mandaverunt me notario infrascripto quod libram et catastrum predictorum domini Ubaldi et domini Petri dividenda quilibet per se in dicta porta et parochia cum infrascriptis eorum bonis; que dominus Baldus asseruit infrascripta bona se habere videlicet:

libra domini Baldi magistri Francisci est:

58,10	2470	2453,10
86,10	2875	2443,10
834,10	2938	2435
835	3323	2415
884,10	3318	2435
1082,10	3273	2471
1285	3153	1466
1700	3083	1738
1720	3020,10	1503
1692	2995,10	2441
944	2907,10	1400,10
894	2887,10	380,10
696	2776,10	293,10
697	2696,10	210
752	2701,10	148
1506	2639	98*
1796	2615	
1646	2574	
1743	2506,10	
2525	2472,10	

[*L'ultima data è del 1449, 17 dicembre (c. 387v. e lato sin.) quando, su richiesta di Francesco di Mario, si cancellano delle partite per 52 libre grosse.]

Unam domum positam in porta S. Petri et parochia S. Lucie, fines cuius: a duobus vie, ab alio Uguccionellus Ciccholi, ab alio heredes Balionis Maffutii pro parte, ab alio heredes domini Nicole domini Pauli pro parte mediantibus intercasellis, in qua habitat cum eius familia.

Item tertiam partem de quartam partem unius petie terre sodive, pro indiviso cum Nardo Pucciarelli Vegnatoli et pluribus aliis personis, posite in pertinentiis ville S. Bartolomey, districtus castri Plagarii, in vocabolo Conteminitole, fines totius: a duobus fossatum, ab alio via. Est ad mensuram totam – VII eminarum, extimatam dictam quartam partem – XX solidis; contingunt eidem pro dicta tertia parte dicte quarte partis: VI solidis VIII denariis

[Tutto il resto del primo impianto catastale di Baldo, per circa 20 partite, parte delle quali nelle pertinenze del castello di Piegaro, raggiunge una iniziale libra grossa pari a 58,10].

(c. 386r)

MIII^cLXVIII, die XXV mensis iunii, mandato domini Ugolini Naldoli officialis armarii et ad petitionem supradicti domini Baldi, positam est eidem domino Baldo, unam domum positam in civitatis Perusii, in colle Landonum, in porta S. Petri et parochia S. Lucie, fines : ab uno platea collis Landonum, ab alio dictus dominus Ubaldus mediante muro comuni, ab alio Petrus domini Pauli mediante muro comuni, ab alio eidem (sic) Petrus mediante muro comuni, emptam per dictum dominum Baldum a Symone et Ugolino condam Ciccholi domini Symonis, porte S. Petri et parochie S. Lucie, pro pretio VI^cXLIII florenorum auri sub MIII^cLXVIII, die XXV maii, manu Francisci ser Egidii notarii, repertam in catastro Uguccionelli Ciccholi de Mechis, dicte porte et parochie videlicet, quod dicitur in dicto catastro dicti Uguccionelli: unum cassamentum, quam domum sive cassamentum, dictus dominus Ubaldus habitat cum sua familia.

(c. 386v)

MIII^cLXXVII, die XXIII mensis ottubris, mandato ofitialis armarii et ad petitionem Iohannis Balionis Maffutii, porte Heburnee et parochie S. Bartolomey, presentis et petentis pro interesse suo, absente dicto domino Ubaldo tamen legitime citato, posita fuit sibi in presenti suo catasto, tertia pars pro indiviso cum domino Conte ser Sacchi de Perusio, unius casamenti positi in porta S. Petri et parochia S. Anastaxii, quod appellari consuevit hospitium de clavibus, fines cuius: ab

uno platea civitatis Perusii, ab alio heredes Petri Guillielmi mediante intercasellis seu voitamento comuni; ab alio heredes Chuchi de Balionibus mediante muro comuni vel non comuni prout est et esse consuevit; ab alio Benedictolus Iohannis mediante quodam voitamento cum omni iure quod dictus Iohannes venditor infrascriptus pro dicta tertia parte habet in ipso voitamento; ab alio pro parte via et pro parte res hospitalis Misericordie, et ab alio res nunc domini fratris Geraldi domini Rufini et olim dicti Ballionis Maffutii cum muribus comunibus vel non comunibus prout sunt et esse consueverunt et ab alio via etc. Empta per ipsum dominum Ubaldum ab ipso Iohanne Ballionis Maffutii, sub millesimo III^oLXXIII, die XXVI mensis martii, manu originaliter Franciscii ser Egidii notarii, pretio noningentorum florenorum auri, que tertia pars ipsius casamenti reperitur in catasto dicti Iohannis venditoris, allibrati in porta Heburnea et parochia S. Bartolomey, folio CLXXIII, extimata iure pensionis: VII^mIII^oLXXVIII libris, XIII solidis, III denariis et ideo auta est libra dicti domini Ubaldi, in VII^oXLVIII libris ad grossam.

[sul margine sinistro del foglio si ha la nota con cui la suddetta partita risulta cassata in data 1389, 12 aprile, su richiesta dello stesso Baldo che aveva provveduto a farla trasferire nel catasto di Conte di Sacco Saccucci].

(c. 387r)

MIII^oLXXXV, die XXVIII mensis octubris, mandato officialium armarii et ad petitionem supradicti domini Ubaldi presentis et petentis, positum est eidem in suo catasto unum cassamentum positum in porta Heburnea et parochia S. Marie de Oliveto, fines cuius: ab uno strata publica, a duobus vie et ab alio heredes Tiberutii Orlandinelli, emptum per eum a fratre Francischo Nicolay de Saxo et a Paulutio Nini, manu ser Nicolay Cole sub millesimo III^oLXXV, die XXVIII mensis ianuarii, pretio V^o florenorum auri, repertum in catasto Pelloli Troni allibrati in porta Heburnea et parochia S. Marie de Oliveto, foleo CXXVII.

(cc. 387v–388rv)

[Nel catasto vengono poi segnate molte nuove partite tra il 1395 e il 1398 a cura di Francesco, che dichiara di agire come procuratore del padre, assente].

per carta, ad

Acto die 10. Julij. An. domini 1334.
Magister Franciscus Benvenuti
Medicus. Testis. In
presencia. et. Testium. et. Testium.
et. Testium. et. Testium.

Acto die 10. Julij. An. domini 1334.
Magister Franciscus Benvenuti
Medicus. Testis. In
presencia. et. Testium. et. Testium.

Acto die 10. Julij. An. domini 1334.
Magister Franciscus Benvenuti
Medicus. Testis. In
presencia. et. Testium. et. Testium.

Notam vobis discretis viris. Magister Franciscus Benvenuti
Medicus. Testis. In
presencia. et. Testium. et. Testium.

Notam vobis discretis viris. Magister Franciscus Benvenuti
Medicus. Testis. In
presencia. et. Testium. et. Testium.

Notam vobis discretis viris. Magister Franciscus Benvenuti
Medicus. Testis. In
presencia. et. Testium. et. Testium.

Notam vobis discretis viris. Magister Franciscus Benvenuti
Medicus. Testis. In
presencia. et. Testium. et. Testium.

Notam vobis discretis viris. Magister Franciscus Benvenuti
Medicus. Testis. In
presencia. et. Testium. et. Testium.

Notam vobis discretis viris. Magister Franciscus Benvenuti
Medicus. Testis. In
presencia. et. Testium. et. Testium.

Notam vobis discretis viris. Magister Franciscus Benvenuti
Medicus. Testis. In
presencia. et. Testium. et. Testium.

Notam vobis discretis viris. Magister Franciscus Benvenuti
Medicus. Testis. In
presencia. et. Testium. et. Testium.

Notam vobis discretis viris. Magister Franciscus Benvenuti
Medicus. Testis. In
presencia. et. Testium. et. Testium.

Fig. 1: La prima carta del catasto acceso nel 1334 dal magister Franciscus Benvenuti, medicus (ASP, ASCP, Catasti, I, 27, c. 232r)



Fig. 4: Palazzo Baldeschi lungo via Baldo, verso il Colle Landone. Nella vecchia foto emerge lo stemma di famiglia e uno dei cavalcavia che riunivano le diverse *domus* tra un rimbocco e l'altro

4. *Elenco riassuntivo dei maggiori movimenti in entrata registrati nel catasto di Baldo*

1369, 20 giugno	Impianto primario – cc. 385r–386r	+58,10
1369, 25 giugno	Baldo acquista il casamento in Colle Landone – c. 386r	
1369, 14 luglio	Baldo segna a catasto terre e case in Pastine – c. 386v	+28
1377, 23 ottobre	Giovanni di Baglione di Maffuccio per interesse anche di Baldo accatasta la terza parte dell'ospizio delle Chiavi – c. 386v [che verrà cassato nel 1389]	+748
1377, 18 dicembre	Baldo, tramite il sindaco di villa di Campo fa accatastare una casa con orti in detta villa – c. 386v	+10 soldi
1378, 4 dicembre	Stefanuccio ser Petri per conto di Baldo assente, fa segnare della terra con case in villa Campi – c. 386v	+49,10
1379, 15 novembre	Baldo allibra della terra con vigne, case, <i>piscaria et puteo</i> in S. Maria di Villegemine, voc. Casaglia – c. 386v	+198
1383, 11 marzo	Baldo accatasta <i>un tenimentum terre in villa S. Iuliani, cum columbario</i> e altri edifici – c. 387r	+202,10
1385, 28 ottobre	Baldo accatasta un casamento in porta Eburnea, parrocchia di S. Maria dell'Oliveto – c. 387r	
1385, 22 dicembre	Baldo allibra due pezzi di terra con case, chiostro, pozzo, in porta S. Angelo, in Conca, contrada Pastene – c. 387r	+315
1385, 22 dicembre	Baldo allibra un tenimento di terre nei sobborghi di p. S. Pietro – c. 387r	+120
1394, 15 giugno	Francesco chiede di allibrare dei casalini e una casa in S. Martino in Campo – c. 387r	+10 soldi
1395, 21 giugno	Francesco allibra 2 pezzi di terra ad Agello – c. 387v	+55
1395, 10 agosto	Francesco allibra 15 partite a Montelabate e Civitella Benazzone – cc. 387v/388r	+754
1395, 22 dicembre	Francesco allibra tre pezzi di terra a Piscille, acquistati da Baldo dal cardinale Andrea e Ubaldino Ceccholi – c. 388r [cassati, perché inondati dalla piena del Tevere, nel 1396]	+290
1398, 15 aprile	Francesco pone i beni di Agello e Monte Melino – c. 388v	+782
1398, 3 maggio	Francesco allibra della terra con mulino per macinare <i>bladum</i> , in <i>flumine Rivi</i> , in <i>contra Valençani</i> – c. 388v	+96

1398, 11 maggio	Francesco accatasta terreni a Pila e S. Andrea delle Fratte – c. 388r	+405
1398, 11 maggio	Francesco accatasta altri beni con mulino e gualchiera a Civitella Benazzone, voc. <i>Pantano</i> o <i>Plano Ventie</i> – c. 388r	+63
1399, 2 maggio	Francesco accatasta 9 partite per conto della Madre Landa. Sono i suoi beni parafernali – c. 389rv	+385,10
1400, 9 ottobre	Francesco allibra della terra a S. Savino del Lago, già residuo di altri beni – c. 388v	
1412, 26 novembre	Francesco accatasta della terra a Poggio Gualdo, loc. Carestello – c. 389v	+5
1427, 10 gennaio	Galeazzo di Bobbio accatasta della terra a Deruta – c. 390r	+10
1429, 21 gennaio	Carlo di Bobbio accatasta un terreno a S. Maria di Villegemine – c. 390r	+36
1438, 11 dicembre	Francesco di Mario di Francesco di Baldo trasferisce nel catasto suo e delle sorelle Battista e Lucaria parte dei beni del bisnonno – c. 389v	-1.020

5. *Le case nel catasto di Alessandro di Angelo agli inizi del Quattrocento* (ASP, ASCP, Catasti, I, 11, cc. 494v–497v)

(c. 494r)

Dominus Alexander condam domini Angeli doctor, assignavit se tenere et possidere infrascripta bona videlicet: – in primis unam domum positam in porta S. Petri et parochia S. Lucie, fines cuius: ab uno collis Landonum, ab alio heredes domini Nicole domini Pauli, ab alio Iacopus Lippi pro parte mediantibus intercasellis comunibus et pro parte Madalutius et Angelus de Balionibus mediantibus intercasellis comunibus, in qua habitat cum sua familia, reperta in dicto catastro domini Angeli allibrati in porta Heburnea et parochia S. Angeli, foleo CXL.

Item unum casamentum cum quadam turrim in eo esistenti, positum in civitate Perusii, in porta Heburnea et parochia S. Anestagii, contiguum platee Comunis Perusii, fines cuius: ab uno dicta platea, ab alio filii Pellutii Lelli pro re olim domini Francisci domini Ugolini mediante muro comuni, ab alio heredes Francisci Martini mediante pro parte muro dictorum heredum Francisci et pro parte mediantibus intercasellis comunibus et ab alio heredes Bartolomei domini Iacopi mediantibus intercasellis comunibus pro parte filii Francisci Martini mediante

intercasellis; reperta (sic) in dicto catastro, extimatum ratione pensionis, libris II^mVI, solidis XII, denariis VIII ...

(c. 495r. 1417, 13 ottobre)

In primis unum casamentum cum medietate turris positum in porta S. Petri et parochia S. Isideri, fines cuius casamenti: ab uno heredes domini Nicolai, ab alio dictus dominus Angelus pro re olim Tome Nutii, ab alio via vicinalis, ab alio dominus Balione domini Gualfredutii et ab alio strata publica, quod reperitur extimata ratione pensionis unius camere in dicto casamento site, libris CL.

Item una domus posita in dictis porta et parochia, fines cuius: ab uno strata, ab alio dictus dominus Angelus, ab alio domus filiorum dicti domini Balionis mediante muro comuni usque ad tectum domus dictorum filiorum domini Balionis et ab inde supra libero dicte domus et ab alio Iacopus Lippi mediante muro comuni usque ad tectum domus dicti Iacopi, reperta in dicto catastro extimata ratione pensionis, libris CCCCXXXV.