

Università degli Studi di Padova

Dipartimento di Tecnica e Gestione dei Sistemi Industriali

Scuola di Dottorato di Ricerca in
Ingegneria Gestionale ed Estimo

Tesi di Dottorato

***La razionalità della stima dei beni storico-architettonici:
le Ville Venete***

Direttore della Scuola: *Ch.mo Prof. Cipriano Forza*

Supervisor: *Ch.ma Prof.ssa Chiara D'Alpaos*
Ch.ma Prof.ssa Laura Gabrielli

Dottoranda: *Valeria Farinelli*

Ciclo: XXVIII



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI PADOVA

Sede Amministrativa: Università degli Studi di Padova

Dipartimento di *Tecnica e Gestione dei Sistemi Industriali (DTG)*

SCUOLA DI DOTTORATO DI RICERCA IN INGEGNERIA GESTIONALE ED ESTIMO

INDIRIZZO: COMUNE

CICLO XXVIII

**LA RAZIONALITÀ DELLA STIMA DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI:
LE VILLE VENETE**

Direttore della Scuola : Ch.mo Prof. Cipriano Forza

Supervisor : Ch.ma Prof.ssa Chiara D'Alpaos

Ch.ma Prof.ssa Laura Gabrielli

Cipriano Forza
Chiara D'Alpaos
Laura Gabrielli

Dottoranda : Valeria Farinelli

Valeria Farinelli

A mia Madre

INDICE

Sommario e Abstract	7
Introduzione	9
1. LE CARATTERISTICHE ED I VALORI DEI BENI CULTURALI	13
2. GLI STRUMENTI NORMATIVI PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO-ARCHITETTONICO	21
2.1 La definizione di bene culturale in Italia, dalla promulgazione delle prime norme fino al Codice attualmente vigente	21
2.2 I beni culturali in Europa: confronto fra le legislazioni dei principali paesi comunitari:	31
- Modello francese	31
- Modello britannico	32
- Modello tedesco	33
- Modello spagnolo	34
3. RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO-ARCHITETTONICO: L'ALIENAZIONE COME STRUMENTO ATTUATIVO DELLA VALORIZZAZIONE	37
3.1 Le principali modalità di valorizzazione	37
3.2 Il processo di alienazione	40
3.3 I beni storico-architettonici attualmente sottoposti al processo di alienazione	42
4. LE VILLE VENETE: IL CONTESTO STORICO E LE CARATTERISTICHE	51
5. I METODI ESTIMATIVI ATTUALMENTE UTILIZZATI PER LA VALUTAZIONE DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI	59
6. LA COSTRUZIONE DEL MODELLO DI REGRESSIONE LINEARE MULTIPLA	67
6.1 I procedimenti di stima attualmente utilizzati per la valutazione delle Ville Venete	67
6.2 La descrizione del modello multi-parametrico di regressione lineare multipla	68
6.3 La scelta delle variabili da considerare per la valutazione delle Ville Venete	70

6.4 Le Ville Venete censite: la costruzione del database	72
7. L'APPLICAZIONE DEL MODELLO DI REGRESSIONE LINEARE MULTIPLA	85
7.1 Una prima applicazione del modello di regressione all'intero campione	85
7.2 L'analisi dei residui del modello di regressione lineare multipla	86
7.3 La suddivisione del campione in gruppi maggiormente omogenei ed il confronto fra i primi risultati ottenuti	90
7.4 Le modifiche nella scelta delle variabili indipendenti da considerare e i relativi modelli di regressione lineare multipla elaborati	101
7.5 La scelta del modello definitivo, le funzioni del valore di stima e la loro analisi	116
8. LO STUDIO DEL COMPORTAMENTO DECISIONALE DEI VALUTATORI ATTRAVERSO UN'ANALISI MULTI-CRITERIO	123
8.1 La classificazione delle tecniche multi-criterio	123
8.2 Il processo di analisi gerarchica, <i>Analytic Hierarchy Process (AHP)</i> : le caratteristiche e la sua applicazione	126
8.3 L'albero gerarchico	129
8.4 La costruzione del questionario	131
8.5 Le valutazioni degli esperti e l'analisi dei risultati ottenuti	133
Conclusioni	137
Bibliografia	141
Ringraziamenti	149
Allegati	151
1. Schede Ville Venete	
2. Analisi residui dei modelli di regressione lineare multipla	
3. Questionari compilati dagli esperti valutatori per l'analisi con il metodo <i>Analytic Hierarchy Process (AHP)</i>	

SOMMARIO

La condizione, in molti casi, di abbandono, mancata conservazione, utilizzo non idoneo in cui versa il patrimonio architettonico di interesse storico è, da oltre un secolo, al centro dei dibattiti politici e giuridici. Nel corso degli anni, le “cose” storiche hanno assunto la definizione di patrimonio che, essendo tale, necessita di misure di protezione e valorizzazione.

Una volta definito il concetto di bene culturale e dei valori che esso incarna, è stato inquadrato il contesto legislativo italiano che regola la conservazione e la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico.

Successivamente, è stato approfondito il tema degli strumenti che, a livello nazionale, vengono utilizzati per attuare e concretizzare i progetti di valorizzazione di siti di interesse storico, studiando, nello specifico, il processo di *alienazione*. In merito a quest'ultimo, sono risultati determinanti il *momento della stima* ed il *ruolo del valutatore*.

Poiché si tratta di un patrimonio del tutto eterogeneo l'attività di ricerca è, quindi, proseguita con lo studio di una particolare tipologia di beni storici, quali le Ville Venete. Nello specifico sono stati approfonditi l'analisi del processo decisionale e la formazione della funzione di valutazione di una Villa.

A tal fine, è stato utilizzato il procedimento pluri-parametrico della regressione lineare multipla, applicato dapprima all'intero campione, successivamente, ai gruppi omogenei in cui è stato suddiviso, per poter, così, verificare e confrontare la funzione di stima dei diversi modelli, studiandone l'andamento più o meno uniforme, attraverso i risultati relativi alla varianza.

Il lavoro di ricerca vuole, poi, verificare quanto si modificano le scelte dei valutatori quando devono esprimere giudizi a livello teorico, senza un bene concreto con cui confrontarsi. A tale scopo è stato utilizzato un modello di valutazione multi-attributo, nello specifico un approccio gerarchico (*Analytic Hierarchy Process_AHP*).

ABSTRACT

For over a century, the condition of neglect and lack of preservation of the architectural heritage has been the focus of political and legal discussions. During the years, the historical "things" have become heritage that needs of protection and enhancement measures.

The historical heritage enhancement has been treated mainly focusing on the concept of cultural heritage, as presented by the regulations, which have taken place from the 800s to the present day.

After the concept of cultural heritage and its values have been defined, it appeared necessary to explore the tools used to implement the enhancement projects, in particular, the *alienation process*. As regards the latter, the *valuation moment* and the *role of the valuer* are strategic.

The comparison between the different historical assets highlights their heterogeneity and dissimilarity, for this reason it is possible to assert that it does not exist any kind of consolidated valuation methodology in literature.

It is, therefore, necessary to dwell on a particular historical building type, such as that of the Venetian Villas. Therefore, the rationality of the valuers of this type of assets was explored, focusing on the study of the valuation process and its function, with the application of multiple linear regression.

Then, it was first applied to the whole sample and then to its main homogeneous groups, to test and compare the prediction functions of the different created models, and for studying the more or less uniform trend, through the results about the variance and the coefficient of determination, R^2 .

In the last part the research wants to check how the valuers' choices can change when the judgments are taken on an hypothetical level, because it doesn't exist a comparable asset. For this purpose, a multi-attribute model was used, specifically, an Analytic Hierarchy Process.

INTRODUZIONE

Nel tempo architetti e legislatori hanno cercato di fornire una definizione di *patrimonio culturale* e negli ultimi anni è risultata chiara l'urgenza di intervenire per far sì che questi beni, o in alcuni casi, ciò che resta di essi, non siano l'espressione di incuria e abbandono, ma, con interventi di recupero e valorizzazione, testimonianza di un passato storico ed artistico. Nel contesto italiano gli immobili storici non sono emergenze isolate, ma rappresentano un substrato storico che caratterizza interi centri urbani e molte delle aree agricole circostanti.

La normativa vigente (D. Lgs. 42/2004, chiamato nelle pagine seguenti, anche, Codice) in materia di beni culturali riconosce che questi ultimi, se adeguatamente conservati e valorizzati, detengono un valore storico, artistico, simbolico e sociale. A questi valori vanno aggiunti anche quelli di uso e di non uso, che costituiscono, nel loro insieme, il valore economico totale degli immobili storici.

La componente sociale e collettiva di questi beni è il fattore principale per cui risulta necessaria una loro salvaguardia e valorizzazione.

In merito a ciò, il Codice prevede e descrive in maniera analitica alcuni strumenti attuativi relativi a programmi di conservazione, in modo tale che i recuperi e le rifunzionalizzazioni non rimangano solo progetti su carta; fra i principali include la sponsorizzazione culturale, il federalismo demaniale e la concessione per valorizzazione. Ampio spazio dedica, inoltre, ai processi di alienazione. Questi ultimi sono ciò che i programmi di tutela e salvaguardia di beni culturali previsti dagli enti pubblici, siano essi statali o territoriali, preferiscono e maggiormente utilizzano.

La stessa normativa, come verrà chiarito nei capitoli seguenti, sottolinea, poi, che il valore dei beni storici, con cui questi immobili vengono posti sul mercato, deve essere determinato con apposita perizia di stima, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni con caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene.

Nella realtà, però, emerge la mancanza di metodologie consolidate per le valutazioni di beni particolari, quali gli immobili storico-architettonici, nella maggior parte dei casi ancora privi di un mercato di riferimento.

L'offerta è, spesso, casuale ed anomala e, come la domanda, è priva di validità statistica per mancanza o scarsa presenza di dati storici.

Sono beni, inoltre, che costituiscono un insieme totalmente variegato ed eterogeneo, con una notevolissima variabilità per quanto riguarda le caratteristiche morfologiche, le tipologie edilizie interessate, la qualità architettonica, lo stato di conservazione e la localizzazione.

Trattandosi di beni complessi e mancando precise linee guide a cui attenersi, come si comportano i valutatori quando devono calcolarne il valore? Effettuano scelte comuni e condivise, traducibili in funzioni, o assumono comportamenti del tutto disomogenei fra loro? All'atto pratico, confermano ciò che in materia di beni storico-architettonici considerano quali aspetti fondamentali quando affrontano il tema in astratto?

Poiché lo studio del comportamento e della razionalità del valutatore di beni storici sono temi, decisamente, poco trattati in letteratura, l'obiettivo della tesi di dottorato, alla luce delle considerazioni precedenti, è, perciò, quello di analizzare il processo decisionale del valutatore, analizzandone il momento della stima e la formazione della funzione di valutazione di un immobile di particolare interesse culturale.

L'elaborato di tesi è suddiviso in quattro parti. Nella prima viene presentato lo studio relativo ai beni architettonici di interesse storico, partendo dalla definizione di patrimonio culturale fornita dalla letteratura.

Si pone, quindi, l'attenzione sull'evoluzione storica degli strumenti normativi elaborati nei decenni in materia di tutela di beni culturali, ricercando in essi i valori che li caratterizzano, nonché gli strumenti che vengono utilizzati per attuare progetti di recupero e conservazione.

Nella seconda parte è contenuta, poi, una disamina, effettuata attraverso la consultazione dei principali enti pubblici, degli immobili storici attualmente oggetto di

alienazione, suddividendoli per localizzazione, funzione e stato conservativo; analisi che porterà a definire l'oggetto di indagine secondo una precisa tipologia edilizia: la Villa Veneta.

La fase successiva, quella più propriamente operativa, si focalizza, dopo una breve rassegna dei procedimenti classici di valutazione dei beni culturali, sull'analisi del processo decisionale del valutatore durante la stima di una bene storico, utilizzando il procedimento pluri-parametrico della regressione lineare multipla. Per la scelta delle caratteristiche considerate nel modello, è stata impiegata la tassonomia che è individuabile nella letteratura estimativa: caratteristiche posizionali intrinseche, posizionali estrinseche, tecnologiche e produttive.

L'attenta analisi delle perizie estimative di Ville Venete ha permesso, però, di scegliere quali e quante variabili siano impiegate dai valutatori al fine di individuare il più probabile valore di una Villa. È stata, quindi, rilevata, una serie di variabili, relativa ad un campione di 71 Ville, che permette di classificare gli edifici sulla base di: epoca di realizzazione, pregio storico, consistenza, trasformabilità e localizzazione.

L'ultima parte, infine, dopo una spiegazione dell'approccio multi-criteriale, vuole verificare quanto si modificano le scelte dei valutatori quando devono esprimere giudizi a livello teorico, senza un bene concreto con cui confrontarsi; tale scopo si raggiunge attraverso la costruzione e l'applicazione di un modello di valutazione gerarchico multi-criteriale. La valutazione è stata effettuata ricorrendo ad un *panel* di esperti in materia di valutazioni di beni storico-architettonici, che ha compilato un questionario basato sul confronto a coppie di ciascun criterio e sotto-criterio, e, grazie alla funzione di aggregazione media dei punteggi assegnati, ha permesso di costruire una gerarchia delle incidenze di ciascuna variabile esaminata.

I risultati ottenuti nelle ultime due fasi di ricerca, ossia con i modelli di regressione e con l'analisi multi-criterio, vengono, quindi, descritti e confrontati nelle conclusioni dell'elaborato di tesi.

1. LE CARATTERISTICHE ED I VALORI DEI BENI CULTURALI

Il termine monumento deriva da *mens* (memoria) e da *monere* (far ricordare), pertanto il *monumentum*, così come lo definisce lo storico francese Jacques Le Goff (*Documento / Monumento*, in *Storia e memoria*, Torino, 1982, pp. 443-456), è un segno del passato, attraverso il quale è il passato stesso che si manifesta, mediante segni concreti, cose, oggetti che mantengono il ricordo.

Prima il professor Harvey (*Politica cultural en Argentina*, Unesco, Parigi) nel 1997, poi, la Carta di Cracovia sui principi della conservazione ed il restauro degli edifici storici, emanata nel 2000, definiscono il termine *monumento* come entità portatrice di valori, che rappresentano un supporto alla memoria storica.

Dalla metà del secolo scorso si sono succedute diverse definizioni relative al patrimonio architettonico di interesse storico-culturale, privilegiando, a seconda degli ambiti, un aspetto rispetto ad un altro.

Si riportano, di seguito, due esempi di definizioni, la prima di carattere più progettuale-architettonico, la seconda tratta dal settore giuridico:

“Quando uno si fa la casa con le sue mani, la fa come uno si fa una casa in quel particolare momento nella sua area culturale, comprendendo immediatamente e sinteticamente quel che più conviene a formare un prodotto edilizio, agendo quindi in piena *coscienza spontanea*.” (Caniggia e Maffei, 1979)

Secondo la descrizione di Caniggia e Maffei, l'edilizia storica è il risultato di un fare architettura attraverso ciò che il periodo storico e l'esperienza trasmettono e che contraddistinguono la cultura di quel costruttore o architetto.

Generalmente questo particolare periodo si fa corrispondere all'era *pre-industriale*, quella cioè, caratterizzata da un processo edilizio fondato su tecniche, materiali e tecnologie tradizionali, locali, strettamente radicate in un luogo o in una particolare cultura.

Come recita, invece, il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42) all'art. 10, comma 1:

“Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente e istituto pubblico e a persone giuridiche senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (...), così come se testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose...”.

Gli edifici antichi, che costituiscono il patrimonio storico del Paese, rappresentano una porzione elevata degli immobili in uso; molte istituzioni (forze dell'ordine, enti pubblici, quali Regioni, Province, Comuni...) molte funzioni pubbliche (scuole, università, teatri..) e molte residenze sono situate all'interno di un edificio storico.

In molte città italiane gli edifici antichi non sono compresi solo all'interno di un percorso turistico ai margini della vita cittadina, ma ne sono protagonisti.

Il patrimonio culturale comprende un insieme di beni storici che possiedono un valore artistico o architettonico per la società. Questo insieme è rappresentato da musei, chiese, castelli, palazzi caratterizzati da pregi artistici e storici, monumenti, biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, centri storici e paesaggi, come riportato nella Tabella 1.1. Si tratta di un patrimonio sociale, in qualche modo accessibile, che ha la natura di bene collettivo.

TIPOLOGIA	QUANTITA'
MUSEI E GALLERIE	4150 (di cui 402 statali)
SITI E MONUMENTI ARCHEOLOGICI	2100
CHIESE E CAPPELLE	85000
CONVENTI	1500
BIBLIOTECHE	6000
ARCHIVI	30000
GIARDINI STORICI	3000
VILLE E PALAZZI	40000
ROCCE E CASTELLI	20000
DIMORE STORICHE INUTILIZZATE	1300000 (di cui 81000 rurali)

Tabella 1.1 Le tipologie di immobili storici presenti sul territorio nazionale. Elaborazione CENSIS, Associazione Dimore Storiche, *Paesaggio e beni culturali per la valorizzazione del territorio*, in CENSIS, numero 11, 2003 (ultimi dati ufficiali noti).

I beni storico-culturali si possono classificare come beni non riproducibili, oppure come beni di particolare rarità, perché la stessa qualità del lavoro in essi contenuto raramente si può ottenere nelle odierne condizioni di produzione.

Tali beni, definiti dagli economisti quali beni pubblici, sono beni a cui gli individui attribuiscono un qualche valore, ma che possono non essere prodotti e offerti sul mercato in modo efficiente a causa della difficoltà (o impossibilità) di attribuire loro un prezzo.

I beni di interesse storico e artistico sono unici, eterogenei, deperibili, inseparabili, insostituibili, dispieganti benefici sia intangibili che tangibili, e, anche se posseduti privatamente, incorporano molte caratteristiche proprie dei beni pubblici. Queste entità sono disponibili in quantità limitata e fissa, non aumentabile, tramandata dalla storia, quindi sono non surrogabili, né sostituibili. Come i beni pubblici, sono caratterizzati dalla non rivalità nell'uso fra i diversi utenti (ossia il carattere di consumo collettivo del bene) e dalla non escludibilità di alcuni individui dai benefici da essi

prodotti (ossia l'impossibilità di escludere altri soggetti dall'utilizzo di un determinato bene).

L'evoluzione dei beni storici da oggetti semplicemente utili, a cose portatrici di ideali e di storia non è un mero passaggio lungo la linea cronologica, ma sottintende memoria, attesa, valutazione del passato e anche prefigurazione del futuro.

I valori comunemente riconosciuti al patrimonio culturale sono quelli storico-estetici, ai quali possono essere affiancate le valenze ambientali, sociali e anche quelle economiche; queste ultime non possono e non devono essere trascurate "...perché i beni culturali costituiscono un patrimonio inteso anche come *property* e quindi ad essi è legato il valore di capitale proprio di ciascuna risorsa, alla cui destinazione, presente o futura, fanno riferimento i benefici derivanti dalla sua utilizzazione" (Vitiello, 2012). Aspetto, questo, già presente all'interno della Carta di Bruxelles del 2009, sottoscritta da un gruppo di amministrazioni pubbliche, istituzioni, imprese ed esperti del settore della conservazione, restauro e gestione del patrimonio culturale di cinque Paesi Europei (Spagna, Portogallo, Francia, Italia e Belgio), per la creazione di una rete europea per il riconoscimento e diffusione del valore del patrimonio culturale come fattore di sviluppo economico per i Paesi della Comunità Europea, rete che si è concretizzata con la realizzazione della Piattaforma EVOCH nel 2012.

Frey e Pommerehne (1991) distinguono, in riferimento ai beni storici, cinque tipi di valore, il *valore d'uso* e altri quattro percepiti in astratto: *valore di opportunità*, avvertito da chi sa di poter trarre beneficio da tali beni e servizi, anche se non ne fruisce direttamente; *il valore di esistenza* per chi volesse fruirne in futuro; *il valore di eredità* per le generazioni future; *il valore di prestigio* che ottiene anche chi non li usa e non li apprezza. Lo stesso Throsby (2005) distingue cinque categorie: *valore estetico*, *valore spirituale*, da ricercare in un contesto religioso, *valore sociale*: "l'opera può comunicare un senso di relazione con gli altri, contribuire alla comprensione della natura della società in cui viviamo"; *valore storico*: l'opera "rispecchia le condizioni di vita del tempo in cui è stata creata"; *il valore simbolico*: "gli oggetti culturali esistono in

quanto depositari e portatori di significato” e il *valore di autenticità*: “l’opera è originale”.

In generale la letteratura, quindi, partendo dagli scritti di Carlo Forte e, successivamente di Fusco Girard, Lichfield e Sirchia, solo per citarne alcuni, si è dedicata alla definizione del valore economico del patrimonio culturale. Forte sosteneva che quest’ultimo non si limita al solo valore di scambio, ma include gli usi diretti ed indiretti. Affermava, infatti, che, oltre all’utilità diretta per i soggetti privati (come proprietari, possibili acquirenti, utenti diretti), i beni culturali forniscono benefici anche ad altri soggetti, ossia le esternalità che rappresentano il valore d’uso sociale, che può essere inteso in vari modi, come la somma dei flussi turistici, la disponibilità a pagare per fruire del bene in oggetto, le spese annue di conservazione e manutenzione od il valore delle risorse risparmiate, dal momento che il patrimonio storico è adibito ad utilizzi che, in sua assenza, richiederebbero la costruzione di nuovi edifici. Tale approccio è stato, poi, approfondito da diversi studiosi, fra i quali Fusco Girard, secondo cui i beni culturali rappresentano un valore sociale complesso, inteso come “l’insieme di tutti i benefici sociali, economici, culturali che tutti i tipi di utilizzazioni (diretti, indiretti, potenziali e futuri) possono derivare nel tempo da risorse storiche, architettoniche ed ambientali.” Poi, Lichfield con la definizione di *heritage value* introduce una concezione ampia di patrimonio da trasmettere alle generazioni future, dove cultura e natura risultano fortemente intrecciate e difficilmente separabili. Secondo Sirchia, infine, il valore economico dei beni culturali è costituito da valore d’uso, inteso come il beneficio derivante dall’utilizzo diretto o indiretto del bene culturale, e valore di non uso, cioè indipendente dall’utilizzo individuale del bene o del servizio culturale e che può essere distinto fra:

- *valore di opzione*: definisce la disponibilità a pagare per riservarsi una possibilità di utilizzo di un bene culturale per il quale non esistono sostituti;

- *valore di esistenza*: individua la disponibilità che un individuo non debba necessariamente consumare un bene per ottenere utilità; il solo sapere che continuerà ad esistere è motivo di soddisfazione;
- *valore di lascito*: esprime una disponibilità a pagare per la conservazione del bene a vantaggio delle generazioni future.

La loro sommatoria definisce il Valore Economico Totale (VET) del bene culturale, come schematizzato nel grafico seguente:

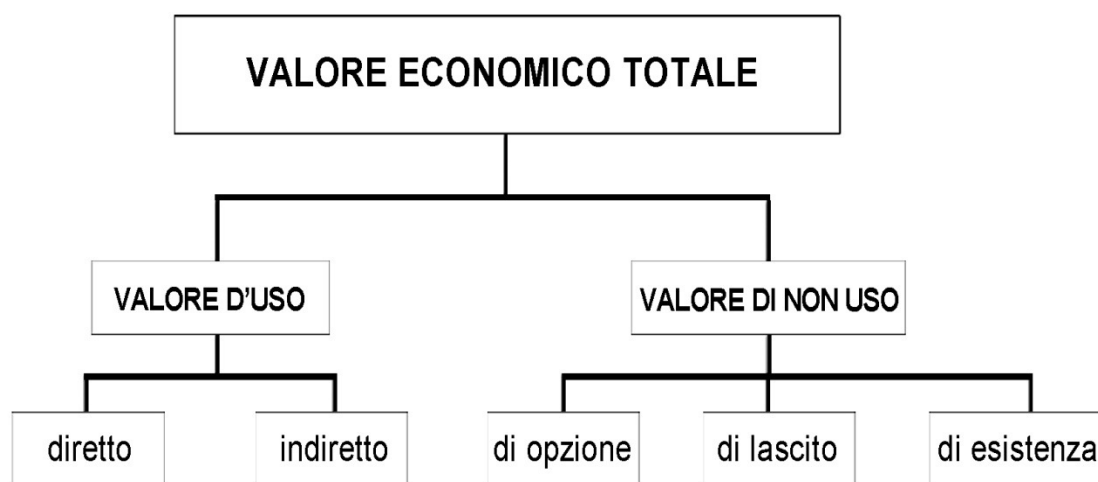


Grafico 1.1 La scomposizione del Valore Economico Totale dei beni storico-architettonici.

Il patrimonio architettonico di interesse storico del nostro Paese, in molti casi, però, necessita di interventi urgenti di conservazione, di restauro e di valorizzazione, per la condizione di incuria, degrado e assenza di alcun tipo di manutenzione ordinaria e straordinaria, determinati dall'obsolescenza fisico-strutturale, che si verifica quando le strutture del bene immobile non garantiscono più un'adeguata resistenza agli agenti esterni, a causa dell'usura dei materiali dei vari componenti, dal degrado funzionale, che si verifica quando la distribuzione funzionale originaria non risponde più in modo efficace alla domanda d'uso e dall'obsolescenza posizionale, che ha luogo quando il bene culturale non si trova più nelle originarie relazioni con la rete dei collegamenti infrastrutturali che influiscono sul tipo di rapporti con il contesto circostante e, quindi, sulla sua effettiva utilizzabilità. Infine, il bisogno di interventi è determinato anche

dall'obsolescenza economica, che dipende dall'annullamento della domanda d'uso in seguito al venir meno delle attività originariamente localizzate.

Inoltre, un'altra parte del patrimonio storico è inutilizzato o sottoutilizzato dagli enti locali, forse a causa di alcune caratteristiche che condizionano o ne rendono difficile la valorizzazione, quali, solo per citarne alcune:

- L'importanza storico-architettonica dei manufatti e la loro ubicazione nei centri storici, con le conseguenti tutele da parte delle Soprintendenze;
- La scarsa efficacia delle strutture alla resistenza antisismica, condizione necessaria per il riuso in gran parte del territorio nazionale e in genere la scarsa efficienza per l'isolamento termico e acustico;
- Gli spessori elevati delle murature, portanti e non portanti, che riducono la superficie calpestabile e comportano alti costi di consolidamento.

L'inutilizzo e la mancata conservazione, però, oltre ad azzerare la loro funzione originaria, producono dei costi aggiuntivi, dovuti alla perdita della funzione economica, ambientale, culturale e storica e alla rilocalizzazione delle funzioni perse su altre aree, al deprezzamento del patrimonio contiguo, ai rischi per la salute umana e la qualità di vita.

2. GLI STRUMENTI NORMATIVI PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO-ARCHITETTONICO

2.1 LA DEFINIZIONE DI BENE CULTURALE IN ITALIA, DALLA PROMULGAZIONE DELLE PRIME NORME FINO AL CODICE ATTUALMENTE VIGENTE

Il patrimonio storico architettonico italiano è ripartito tra soggetti privati e pubblici quali, lo Stato, i Comuni, le Province, le Regioni, e il tema della valorizzazione può considerarsi relativamente recente.

Basti pensare che le prime forme di intervento si concretizzarono in norme sulla tutela delle antichità, delle opere d'arte e dei beni archeologici solo agli inizi dell'800. Fra i primi va ricordato un decreto emanato nel Regno di Napoli nel 1822, che vietava di demolire gli edifici di nobile architettura. Lo Stato, quindi, si limitò a prevedere con la legge del 1865 la possibilità di espropriazione dei monumenti in rovina, a causa della mancata conservazione attuata dai proprietari.

Il primo apparato amministrativo statale che si occupò del settore delle antichità e delle belle arti a livello centrale fu la Direzione Generale degli Scavi e dei Monumenti inserita dal 1875 nel Ministero dell'Istruzione Pubblica e, successivamente, denominato Direzione Generale delle Antichità e delle Belle Arti.

La Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena e Rimini fu la prima istituita in Italia con Regio Decreto n. 496 del 1897.

È necessario, poi, attendere il 1907 ⁽¹⁾, anno in cui viene stabilito che la tutela dei beni di interesse storico-artistico spetta al Ministero dell'Istruzione attraverso gli organismi delle Soprintendenze, articolate in monumenti, scavi e musei archeologici, gallerie, musei medievali e moderni e oggetti d'arte, e il 1909 ⁽²⁾, anno in cui viene sancita l'inalienabilità dei beni oggetto di studio; beni che come verrà stabilito nell'art. 822 del Codice Civile appartengono al Demanio Culturale dello Stato, che ne ha legislazione esclusiva, come riportato dall'art. 117 della Costituzione. Vengono definiti inalienabili

“le cose immobili e mobili che hanno interesse storico, archeologico, paleontologico o artistico” e che appartengono allo Stato, escludendo quelli opera di autori viventi o la cui esecuzione sia successiva a 50 anni, concetto confermato anche dalle norme successive e modificato solo dall’art. 4, comma 16 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70: “sono inalienabili le cose immobili e mobili che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni, se mobili, o ad oltre 70 anni se immobili, fino alla conclusione del procedimento di verifica. Se il procedimento si conclude con esito negativo, le cose medesime sono liberamente alienabili.”

In queste prime norme e in quelle successive (L.364/1909; L.778/1922, abrogata dalla L.1497/1939) viene, inoltre, precisato il dovere da parte del proprietario di queste “cose” di provvedere ai restauri necessari in seguito a deterioramento, in caso contrario verranno espropriate e viene sottolineato che qualsiasi modifica e demolizione deve essere apportata previa autorizzazione da parte del Ministero.

La necessità di normare questo argomento è stata avvertita dal legislatore a partire dagli inizi degli anni ‘20 del secolo scorso, fino ad arrivare al 1939, anno in cui è stato elaborato il primo Codice per la “Tutela delle cose di interesse artistico e storico” ⁽³⁾, ampliato poi con l’inserimento della parte relativa alla “Protezione delle bellezze naturali” nello stesso anno (questa legge ha rappresentato per più di 60 anni il testo fondamentale in merito alla materia in esame).

Inizia, così, ad essere presente l’attenzione circa l’utilizzo dell’immobile destinandolo ad una funzione che sia compatibile con l’interesse proprio dell’edificio. Nell’art. 24 viene inserita la possibilità di alienare “cose di antichità e d’arte” nel rispetto della loro conservazione e del “pubblico godimento”.

Il legislatore ordinario, quindi, trascurò per quasi un ventennio la situazione drammatica del Paese con riferimento al patrimonio culturale, privilegiando gli aspetti legati alla ricostruzione postbellica ed al successivo periodo di impulso economico.

Infine, solo nel 2004 (con successive integrazioni del 2006 e 2008) ⁽⁴⁻⁵⁾ è stato emanato il “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, attualmente vigente, che indica in

maniera più puntuale ciò che era già stato sancito dalle legislazioni precedenti. Il Codice, come già indicato dal titolo, si suddivide in due parti, nello specifico i Beni culturali ed il Paesaggio, e fin dalla prima, oltre a confermare la definizione e la consistenza del patrimonio culturale, viene inserito il tema della valorizzazione quale “esercizio delle funzioni e disciplina delle attività dirette a promuovere la conoscenza del patrimonio culturale e ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica (...) la promozione ed il sostegno degli interventi di conservazione del patrimonio culturale” ⁽⁶⁾, nozione, quest’ultima adottata per la prima volta da questo Codice, in cui viene stabilito all’art. 4 che la funzione di tutela del patrimonio culturale è attribuita allo Stato ed esercitata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

La tutela e la valorizzazione del patrimonio culturale assumono, dunque, un ruolo propulsore concorrendo a preservare la memoria della comunità nazionale ed a promuovere lo sviluppo della cultura (art. 1 comma 2). Sempre all’interno dell’art. 1 sono contenuti riferimenti relativi ai compiti cui sono chiamati lo Stato, le Regioni, le Città Metropolitane, le Province, i Comuni, gli altri soggetti pubblici e privati, secondo una diversa gradazione di attribuzioni; è previsto che lo Stato e gli altri enti pubblici territoriali assicurino e sostengano la conservazione del patrimonio culturale e ne favoriscano la pubblica fruizione e la valorizzazione. Viene attribuito agli altri soggetti pubblici, nello svolgimento della loro attività, il compito di assicurare la conservazione e la pubblica fruizione del loro patrimonio culturale e, considerandone la funzione sociale, si prevede che i privati (proprietari, possessori o detentori di beni ad esso appartenenti) siano tenuti a garantirne la conservazione. Tutti i soggetti che non rientrano nella categoria “enti pubblici” sono obbligati esclusivamente ad assicurare la conservazione dei beni di cui essi abbiano la materiale disponibilità.

Il sistema normativo distingue, quindi, fra le attività di tutela e conservazione, di competenza principale delle amministrazioni centrali e le attività di valorizzazione di competenza concorrente tra amministrazioni centrali ed amministrazioni locali.

Negli anni '60 il Paese prese coscienza dell'importanza dei compiti di protezione del patrimonio culturale ed ambientale e su questa spinta fu costituita con la legge 310/1964 una Commissione di indagine per la tutela e valorizzazione delle cose di interesse storico, archeologico, artistico e del paesaggio (Commissione Franceschini)⁽⁷⁾. I risultati dell'indagine della Commissione sono stati raccolti in tre volumi pubblicati con il titolo "Per la salvezza dei beni culturali in Italia".

Si può finora notare come nel Paese il termine bene culturale non compaia fin da subito⁽⁸⁾, ma sia stato utilizzato, per la prima volta, in un atto ufficiale del 1967, per la conclusione, dopo tre anni, dei lavori della Commissione sopracitata. Infatti nel documento conclusivo fu proposta per la prima volta la definizione di patrimonio culturale: "Appartengono al patrimonio culturale della Nazione tutti i beni aventi come riferimento la storia della civiltà. Sono assoggettati alla legge i beni di interesse archeologico, storico, artistico, ambientale, paesistico (...) ed ogni altro bene che costituisca testimonianza materiale avente valore di civiltà".

Si passa, così, dalla definizione del 1939 "cose di interesse storico, artistico e archeologico"⁽⁹⁾ a quella del più ampio concetto di bene culturale, definizione che coinvolge tutto ciò che acquista significato documentario di civiltà. Il passaggio da *cosa* a *bene* esprime, inoltre, l'esigenza, oltre che della conservazione, anche della fruizione del bene culturale (Settis, 2010).

In particolare, il bene culturale non viene più considerato come *res*, ma come rappresentazione di un valore immateriale, esterno alla cosa ed espressivo del contesto storico e sociale.

L'argomento viene definito sempre più importante, tanto che nel 1975 viene istituito con la legge 5 il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali (fino a questo momento materia del Ministero della Pubblica Istruzione), costituito per la gestione del patrimonio culturale e dell'ambiente al fine di assicurare l'organica tutela sul piano nazionale. Nel 1998 (D.Lgs. 368) viene, infine, istituito il nuovo Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Alla fine degli anni '80 inizia, così, un indirizzo legislativo finalizzato all'alienazione e alla gestione economico-produttiva dei beni immobiliari pubblici (Leggi 88/'89, 35/'92, 537/'93, 474/'94, D.Lgs. 104/'96, legge 94/'97, D. Lgs. 490/'99). Lo Stato può concorrere alla spesa sostenuta per il restauro dal proprietario del bene, per una somma non superiore alla metà, qualora si tratti di beni di particolare interesse; si tende ancora più a spostare l'oggetto di intervento verso le forme di utilizzazione, pubblica e privata, dei beni.

Con il D.Lgs. 300/'99 viene istituita l'Agenda del Demanio che attraverso un'apposita convenzione con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, riceve il compito di amministrare i beni immobili dello Stato, fra cui quelli di interesse storico; e nell'ottobre dello stesso anno con il D.Lgs. 490/1999 viene approvato il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali".

Infine, di poco anteriore al testo unico, il D.Lgs. 112/1998 pone delle importanti premesse al lavoro di sistemazione messo in atto con il riordino della materia del 1999. In particolare l'art. 148 fornisce la prima chiara definizione di bene culturale del nostro ordinamento giuridico, cioè con riferimento ai beni che compongono il patrimonio storico artistico-monumentale demo-etno-antropologico, e a quelli che costituiscono una testimonianza avente valore di civiltà; vengono anche definiti gli interventi di ⁽¹⁰⁾:

- tutela: ogni attività diretta a riconoscere, conservare e proteggere i beni culturali ed ambientali;
- gestione: ogni attività diretta, mediante l'organizzazione di risorse umane e materiali, ad assicurare la fruizione dei beni culturali ed ambientali, concorrendo al perseguimento delle finalità di tutela e valorizzazione;
- valorizzazione: ogni attività diretta a migliorare le condizioni di conoscenza e conservazione dei beni culturali ed ambientali e ad incrementarne la fruizione.

Con la riforma del 1998 sono state, anche, create le *Soprintendenze Regionali* con il ruolo di intermediario e di raccordo con gli enti territoriali. Hanno il compito di proporre all'amministrazione centrale gli interventi di riqualificazione, recupero e valorizzazione delle aree nel territorio, oltre ad un ruolo di integrazione e coordinamento delle strategie per lo sviluppo territoriale tra il Ministero e gli Enti locali.

I beni culturali sono le cose immobili e mobili individuate agli articoli 10 (beni culturali) e 11 (beni oggetto di specifiche disposizioni di tutela) che presentano interesse artistico, storico, archeologico, etno-antropologico, archivistico e bibliografico, ma anche altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà.

Nel Codice viene fatta distinzione fra beni pubblici e privati. Si ritiene opportuno sottolineare che non va confuso il concetto di bene pubblico con il bene di interesse pubblico, di appartenenza pubblica o privata. In queste ipotesi i beni privati sono sottoposti a vincoli di destinazione, limitandone la libera disponibilità a salvaguardarne l'utilità pubblica. I beni pubblici sono quelli che appartengono allo Stato o ad altri enti pubblici e sono soggetti ad un particolare regime giuridico.

Vanno individuate almeno due categorie di beni pubblici:

- i beni demaniali: la loro individuazione è all'interno dell'art. 822 del Codice Civile, sono beni immobili, appartengono necessariamente ad enti pubblici territoriali. È possibile effettuare una distinzione fra demanio necessario e accidentale, compongono quest'ultimo anche i beni di interesse storico, artistico ed archeologico. In quanto demaniali sono caratterizzati da inalienabilità, dalla non suscettibilità di acquisto per usucapione e dal non poter essere oggetto di espropriazione forzata.

L'inalienabilità dei beni pubblici era già sancita dall'art. 23 della L. 1089/1939 che stabiliva la possibilità per il Ministero di autorizzare l'alienazione di cose di antichità e d'arte, di proprietà dello Stato o di altri enti o istituti pubblici "purchè non

derivasse danno alla loro conservazione e non ne venisse menomato il pubblico godimento”.

Sono inalienabili:

- Gli immobili e le aree di interesse archeologico
 - Immobili dichiarati monumenti nazionali
 - Raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e biblioteche
 - Archivi
- i beni patrimoniali indisponibili: sono individuati dall'art. 826 del Codice Civile; appartengono a qualsiasi ente pubblico, non solo territoriale, e possono essere beni immobili e mobili; sono vincolati ad una destinazione di pubblica utilità.

Nel Codice viene mantenuta una categoria di beni assolutamente inalienabili indicati dall'art. 54: *immobili ed aree di interesse archeologico, monumenti nazionali, raccolte di musei, pinacoteche, gallerie, biblioteche e archivi immobili.*

A partire dagli anni '2000 ⁽¹¹⁾ le leggi forniscono disposizioni in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo di fondi comuni di investimento. Viene ora definita la disciplina generale degli accordi tra Stato ed Enti Territoriali per stabilire, relativamente ai beni culturali di pertinenza pubblica, strategie ed obiettivi comuni di valorizzazione, programmi e piani strategici di sviluppo culturale.

La necessità di avvicinare la sfera privata alla sfera pubblica, la valorizzazione dei criteri di economicità, di efficacia e di pubblicità, le esigenze di speditezza e di semplificazione, sono rivolte ad un rinnovamento dell'azione amministrativa. Viene, infatti, stabilito nel D.L. 351/2001, convertito in legge con la L. 410/2001, che i beni immobili di proprietà dello Stato possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a 50 anni per la riqualificazione e riconversione

degli stessi, al comma 3 viene, inoltre, sottolineato che “agli enti territoriali interessati dal procedimento è riconosciuta una somma non inferiore al 50% e non superiore al 100% del contributo di costruzione”, comma che verrà modificato dall’art. 3, comma 14 del D.L. n. 95/2012, in cui viene esplicitato che ai Comuni interessati dal procedimento, per l’intera durata della concessione o della locazione, è data un’aliquota pari al 10% del relativo canone.

La Legge 112/2002 istituisce, infine, la Patrimonio dello Stato S.p.A. per la valorizzazione, la gestione e l’alienazione del patrimonio dello Stato. Con la Legge Costituzionale 3/2001 si realizza la riforma del Titolo V della Parte seconda della Costituzione con una modifica profonda ed un riassetto delle attribuzioni di competenze tra Stato e Regioni, anche in materia di beni culturali. In particolare, anche secondo l’interpretazione offerta dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 26/2004, le funzioni di tutela e valorizzazione dei beni culturali sono attribuite in modo diverso alla competenza dello Stato e delle Regioni: allo Stato compete in via esclusiva la funzione di tutela dei beni culturali, mentre per quanto riguarda la valorizzazione, la relativa competenza viene attribuita a Stato e Regione, a seconda della titolarità e del rilievo dei beni stessi.

Il Codice definisce, inoltre, le azioni di riqualificazione che possono essere attuate, quali la prevenzione, intesa come l’insieme delle attività atte a limitare situazioni di rischio per il bene; la manutenzione, riferita all’insieme degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene e al mantenimento della sua integrità, ed il restauro, inteso come l’insieme delle operazioni finalizzate al recupero, protezione e, quindi, “trasmissione” del bene ⁽¹²⁾.

Proprio in relazione alla riqualificazione, all’art. 37 viene introdotta la possibilità di ottenere contributi da parte del Ministero per interventi conservativi, fino ad un massimo, pari ad un tasso annuo del 6% sul capitale erogato dall’ente finanziatore.

Gli interventi di valorizzazione possono essere ad iniziativa pubblica o privata, la prima nel rispetto dei principi di libertà di partecipazione, pluralità dei soggetti, continuità di

esercizio, parità di trattamento, economicità e trasparenza della gestione. Quest'ultima può essere diretta, per mezzo di strutture organizzative delle amministrazioni, o indiretta, cioè tramite concessione a terzi da parte delle amministrazioni⁽¹³⁾.

La vastità e l'importanza del patrimonio storico ed artistico italiano sono, perciò, percepibili quotidianamente, ma non esiste attualmente un elenco esaustivo ufficiale dei beni culturali, perché non è mai stato compiuto un lavoro sistematico di catalogazione di tali edifici, precisandone, inoltre, lo stato manutentivo in cui versano e la tipologia di interventi necessari. A fronte di questa mancanza, una fonte di informazione utile è la lista del patrimonio mondiale elaborata dall'UNESCO (Organizzazione delle Nazioni Unite per l'Educazione la Scienza e la Cultura), dalla quale risulta che l'Italia è il Paese che detiene il maggiore patrimonio culturale al mondo.

Nella tabella seguente (Tabella 1.2) sono indicati i diciannove Paesi, di cui 12 europei, che detengono il maggior numero di siti culturali iscritti nel patrimonio mondiale; l'Italia possiede il 5,91% del patrimonio culturale mondiale.

È interessante notare come questi diciannove Paesi, che costituiscono appena il 13,29% dei 143 Paesi che compongono la lista del patrimonio culturale dell'umanità, possiedano 411 siti su 779, cioè il 52,76% del numero complessivo di siti culturali. Questo significa che l'esigenza di intervenire sul patrimonio storico è importante in Italia quanto in altri numerosi paesi europei ed extra-europei.

Tabella 1.2 I primi diciannove Paesi per numero di siti iscritti nella lista del patrimonio culturale mondiale dell'UNESCO (<http://whc.unesco.org/en/list/>: dati Marzo 2015)

PAESI	N. SITI CULTURALI	% SUL TOTALE MONDIALE
ITALIA	46	5,91
SPAGNA	39	5,01
GERMANIA	36	4,62
FRANCIA	35	4,49
CINA	33	4,24
MESSICO	26	3,47
INDIA	25	3,21
REGNO UNITO	23	2,95
IRAN	17	2,18
FEDERAZIONE RUSSA	16	2,05
GRECIA	15	1,93
GIAPPONE	14	1,80
PORTOGALLO	14	1,80
SVEZIA	13	1,67
POLONIA	13	1,67
REPUBBLICA CECA	12	1,54
BRASILE	12	1,54
BELGIO	11	1,41
TURCHIA	11	1,41
TOTALE DEI PRIMI 19* PAESI	411	52,76
SITI COMPLESSIVI DEI 143 PAESI ISCRITTI NELLA LISTA UNESCO	779	100

* questi sono i primi 19 Paesi nel mondo con il maggior numero di siti culturali (>10)

2.2 I BENI CULTURALI IN EUROPA: CONFRONTO FRA LE LEGISLAZIONI DEI PRINCIPALI PAESI COMUNITARI

Dopo aver analizzato l'esperienza italiana in tema di tutela dei beni culturali, si ritiene opportuno ora rivolgere l'attenzione ad alcuni dei principali sistemi giuridici stranieri.

La Carta di Atene del 1931 prende in considerazione la conservazione del patrimonio artistico ed archeologico, senza presentare alcun tipo di definizione. Il primo testo che fornisce una definizione di patrimonio culturale è la Carta Internazionale di Venezia del 1964, in cui è riportata la dicitura seguente: " Patrimonio è ciò che contiene un messaggio dal passato [...] Responsabilità comune è la sua salvaguardia...".

Si passa, quindi, al 1962 e al 1972, anni in cui vengono emanate le Linee Guida da parte dell'Unesco, in cui si esplicita il bisogno di proteggere il paesaggio, l'ambiente naturale e quello antropico di interesse culturale (Vecco, 2010). Si considerano patrimonio culturale i monumenti, agglomerati e siti con universale valore storico e si stabilisce che ciascuno Stato ha l'obbligo di garantire l'identificazione, protezione, conservazione, valorizzazione e trasmissione alle generazioni future del patrimonio culturale.

È necessario sottolineare che la disamina che segue non pretende di avere i caratteri di sistematicità e completezza di un'indagine di diritto comparato, che richiederebbe un approfondimento maggiore.

L'analisi delle politiche per i beni culturali adottate dai paesi europei si focalizza sui seguenti aspetti:

- la nozione di patrimonio culturale
- le azioni in cui si concretizzano gli interventi in materia di tutela dei beni culturali.

Modello francese

La legge fondamentale in materia di patrimonio culturale risale al 1913, a questa sono soggetti i beni mobili e immobili la cui conservazione presenta dal punto di vista

storico o artistico, un interesse di carattere pubblico, i siti storici e artistici, le zone adiacenti i beni monumentali, i siti pittoreschi e leggendari e i centri storici delle città.

I monumenti storici sono considerati beni collettivi e questo loro carattere giustifica l'intervento dello Stato, che si rende garante, affinché il patrimonio venga trasmesso alle generazioni future, sia attraverso la concessione di aiuti, sia grazie ad un controllo scientifico che esso esercita.

L'intervento dello Stato si manifesta attraverso la sottoposizione ad un regime protezionistico dei beni classificati o semplicemente iscritti in un apposito registro.

Modello britannico

Non esiste una rintracciabile definizione di patrimonio culturale, rispetto agli altri ordinamenti considerati; misure di protezione sono previste solo per il *cultural heritage*, cioè siti archeologici e beni immobili che sono oggetto di tutela perché appartengono ad appositi elenchi; la classificazione avviene in base allo stato dell'immobile, al pregio, al collegamento con altri monumenti, età, rilevanza culturale, possibile durata e fragilità.

Un monumento è definito come *qualsiasi edificio, struttura o al di sopra o al di sotto della superficie del terreno, ogni grotta o scavo; qualsiasi sito che comprende i resti di tale edificio, struttura o di qualsiasi grotta o di scavo, e qualsiasi sito che comprende i resti di qualsiasi veicolo, nave o aeromobile o altra struttura mobile o parte di essa*⁽¹⁴⁾.

Nel Regno Unito le politiche di protezione sono connesse con gli interventi urbanistici e la tutela del patrimonio culturale è legata alla pianificazione territoriale. Manca un'esatta individuazione delle tipologie di intervento e una distinzione delle funzioni relative al patrimonio culturale. Vigè un sistema di tutela diffusa, una pluralità di istituzioni che si occupa del patrimonio culturale: *Department for Culture, Media and Sport*, il Ministero dell'Ambiente, *National Heritage*, la Chiesa d'Inghilterra. Tra tali organismi spicca una figura: il *National Trust*, organismo di diritto pubblico, dotato di autonomia gestionale e sostenuto da contributi pubblici ed erogazioni private,

provvede alla conservazione e tutela degli immobili che acquista o riceve sotto forma di donazioni.

Le politiche di valorizzazione e gestione dei beni sono, quindi, affidate agli organismi non governativi.

Modello tedesco

Non è individuabile una disciplina unitaria, né una definizione univoca di bene culturale. Sotto il profilo della gestione dei beni culturali, non ci sono forme di esternalizzazione, né modelli di rapporto pubblico-privato (la gestione dei musei è affidata agli uffici tecnici specializzati nella conservazione dei monumenti). Per patrimonio culturale nazionale si intendono le opere d'arte e gli altri beni culturali la cui uscita dal territorio rappresenterebbe una grave perdita per il patrimonio culturale tedesco.

Uno fra i principali organi disciplinato alla tutela e valorizzazione del patrimonio monumentale di rilevanza storica e culturale è un'apposita amministrazione: Amministrazione Bavarese dei Castelli, Giardini e Laghi statali. È la più grande autorità responsabile del patrimonio culturale in Germania per numero di dipendenti complessivi (940) e quantità di monumenti sottoposti alla sua tutela (45 fra castelli, palazzi e residenze, a cui vanno aggiunti giardini, parchi e laghi di proprietà pubblica). La sua originaria istituzione risale alla fine del '700, come divisione amministrativa della corte ducale. Nel 1804 viene posta alle dipendenze del Ministero delle Finanze. Con la nascita del Regno nel 1806 e la Costituzione del 1808 viene stabilito il principio secondo cui i palazzi e le residenze bavaresi, facenti parte del patrimonio reale dello Stato, non possono essere venduti e fanno parte di una speciale lista sottoposta a tutela. Compito dello Stato è quello di prendersi cura di questo patrimonio.

Modello spagnolo

In materia di tutela e valorizzazione del *patrimonio histórico español* non si ritrova una definizione univoca a livello nazionale, ma è necessario esaminare le diverse legislazioni regionali, dal momento che le competenze esclusive dello Stato – ai sensi dell’art. 149, comma 1, n. 28, della *Constitución Española* del 29 dicembre 1979 - sono limitate unicamente alla “difesa del patrimonio culturale, artistico e monumentale spagnolo contro l'esportazione e la spoliazione di musei, biblioteche e archivi statali”. Al contrario, le Comunità Autonome – ai sensi dell’art. 148, comma 1, della Costituzione spagnola *Constitución Española* – hanno potere in materia di “*musei, biblioteche e conservatori di musica di particolare interesse per la Comunità Autonoma*”, nonché di “*monumenti di interesse per la Comunità Autonoma*”.

Nella Regione di Valencia, ad esempio, si può notare come la legge 11 giugno 1998, n. 4 sul “*Patrimonio Cultural Valenciano*”, all’art. 1, comma 2, identifica come parte del patrimonio culturale della regione valenzana “i beni mobili e immobili di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico, paleontologico, etnologico, documentale, bibliografico, scientifico, tecnico, o di qualsiasi altra cultura, nel territorio di Valencia, o che, essendo al di fuori di essa, sono particolarmente rappresentative della storia e della cultura di Valencia”.

Va, però, ricordato che le prime iniziative relative alla valorizzazione di beni di particolare interesse storico vanno fatte risalire alla prima metà del ‘900, con l’apertura dei primi *Paradores*, il primo è datato 1928.

Inizialmente l'obiettivo era stato quello di costruire una serie di alberghi in località particolarmente interessanti per il turismo ma dove, fino a quel momento, l'impresa alberghiera privata era assente. Si trattava, infatti, di attrarre turisti in luoghi di grande bellezza o territori con una ricca offerta culturale, storica e artistica. A partire dal primo *Parador* si cominciò anche a restaurare e riadattare numerosi edifici storici abbandonati trasformandoli in hotel.

Tabella 2.2 Le principali caratteristiche delle normative relative al patrimonio storico-architettonico dei maggiori Paesi Europei.

PAESI*	TIPOLOGIA DELLA PRINCIPALE NORMATIVA	PRESENZA DEFINIZIONE DI PATRIMONIO CULTURALE	ENTE PREPOSTO ALLA VALORIZZAZIONE	INTERVENTI
ITALIA	Nazionale	Sì	Stato	tutela, gestione, valorizzazione
SPAGNA	Regionale	No si differenzia per ciascuna Comunità Autonoma	Comunità Autonome	tutela, valorizzazione
GERMANIA	Federale	No	Landers	tutela
FRANCIA	Nazionale	Sì	Stato	tutela, valorizzazione, incremento della fruizione
REGNO UNITO	Nazionale	Sì con particolare attenzione alla definizione di <i>monumento</i>	Stato, Enti pubblici e semi-pubblici, Chiesa di Inghilterra, Soggetti Privati	tutela

* Questi sono i cinque principali Paesi Europei, con il maggior numero di siti culturali inseriti all'interno della lista UNESCO.

L'analisi fino a questo momento svolta evidenzia una situazione piuttosto complessa, in cui si può individuare una moltitudine di tematiche e soggetti coinvolti.

Il confronto e lo studio delle normative relative al patrimonio storico dei paesi europei, che hanno il maggior numero di siti culturali inseriti nella lista dell'UNESCO, mostra che l'Italia ha un sistema tra i più strutturati e articolati.

Particolare attenzione, infatti, è destinata al patrimonio culturale nazionale e la necessità di conservare e valorizzare è chiara all'interno del Codice (D.Lgs 42/2004)

attualmente in vigore. Questo è un aspetto, al contrario, forse più vago e non di primaria importanza per la maggior parte degli altri Paesi Europei, dove in molti casi, manca una definizione generale del concetto di bene culturale.

In Italia si è elaborata, negli ultimi secoli, una cultura della conservazione molto attenta e complessa, che ha valorizzato i singoli monumenti, grandi e piccoli, come parte di un insieme incardinato nel territorio, di una rete ricca di significati identitari, in cui il valore di ogni singolo monumento risulta non dal suo isolamento, ma dal suo innestarsi in un vitale contesto (Settis, 2002).

La legislazione italiana è, tuttavia, molto severa, dettagliata e, per certi versi, eccessivamente vincolante per quanto riguarda le possibilità e la libertà di scelta per interventi di restauro, conservazione e riutilizzo di edifici storici. Una gran parte di essi, infatti, forse a causa di una legislazione così rigorosa, si trova in una condizione di abbandono e degrado.

NOTE

¹ Legge 27 Giugno 1907, n. 386

² Legge 20 Giugno 1909, n. 364

³ Legge 1 Giugno 1939, n. 1089

⁴ D. Lgs. 24 Marzo 2006, n. 156

⁵ D. Lgs. 26 Marzo 2008, n. 62

⁶ D. Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42

⁷ D. Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42, Parte Prima, Art. 6

⁸ Convenzione dell'Aja del 14 maggio 1954:

Prima definizione dei beni culturali: *ai fini della presente convenzione sono considerati beni culturali:*

- *i beni, mobili e immobili, di grande importanza per il patrimonio culturale dei popoli, come i monumenti architettonici, di arte o di storia, religiosi o laici; i siti archeologici, i complessi di costruzioni che nel loro insieme offrono un interesse storico o artistico...*

- *gli edifici la cui destinazione principale ed effettiva è di conservare o di esporre i beni culturali mobili quali musei, le grandi biblioteche, i depositi di archivi, come pure i rifugi destinati a ricoverare in caso di conflitto i beni culturali mobili*

⁹ Legge 1 Giugno 1939, n. 1089, Capo I, Art. 1

¹⁰ D. Lgs. 112/1998, Capo V, Art. 148

¹¹ D. L. 25 Settembre 2001, n. 351

¹² D. Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42, Parte Seconda, Titolo I, Capo III, Sez. II, Art. 29

¹³ D. Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42

- *Art. 55: autorizzazione all'alienazione di beni immobili appartenenti al demanio culturale*

- *Art. 56: autorizzazione all'alienazione di beni culturali appartenenti a Stato, regioni e altri enti pubblici territoriali, nonché ad enti e istituti pubblici o a persone giuridiche private senza fine di lucro.*

- *Art. 57 bis.: concessione in uso o locazione di immobili pubblici di interesse culturale per le finalità di valorizzazione e utilizzazione, anche a fini economici*

¹⁴ *Ancient Monuments and Archeological Areas Act, 1979, Sezione 61(7)*

3. RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO-ARCHITETTONICO: L'ALIENAZIONE COME STRUMENTO ATTUATIVO DELLA VALORIZZAZIONE

3.1 LE PRINCIPALI MODALITÀ DI VALORIZZAZIONE

Valorizzazione, questo termine è entrato ufficialmente nel vocabolario dei restauratori nel 1975, quando con il DPR. N. 805 recante le norme per l'organizzazione del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, si esplicitano le funzioni ed il mandato della struttura, che avrebbe dovuto "provvedere alla tutela e alla valorizzazione dei beni culturali" (Vitiello 2013). Solo successivamente si arriva all'attuale definizione del concetto di valorizzazione, quello cioè fornito dal Codice dei beni Culturali e del Paesaggio: "... l'esercizio delle funzioni e della disciplina delle attività dirette a promuovere la conoscenza del patrimonio culturale e ad assicurarne le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del patrimonio stesso, al fine di promuovere lo sviluppo della cultura [...] comprende anche la promozione e il sostegno degli interventi di conservazione del patrimonio culturale" (D.Lgs. 42/2004, art. 6).

La valorizzazione non significa, perciò, solo aggiungere valori a ciò che già di suo ne possiede, ma anche riscoprire quelli già esistenti.

Le diverse modalità di intervento di valorizzazione sono state disciplinate dai vari strumenti normativi degli ultimi 10 anni.

L'art. 120 del Codice vigente propone, infatti, la definizione di *sponsorizzazione culturale*, intendendosi "ogni contributo erogato per la progettazione o l'attuazione di iniziative in ordine alla tutela ovvero alla valorizzazione del patrimonio culturale, con lo scopo di promuovere il nome, il marchio, l'immagine, l'attività o il prodotto dell'attività del soggetto erogante. Possono essere oggetto di sponsorizzazione iniziative del ministero, delle regioni, degli enti pubblici territoriali, nonché di altri soggetti pubblici e di persone giuridiche private senza fine di lucro, ovvero iniziative di soggetti privati su beni culturali di loro proprietà".

Si tratta di contratti di prestazioni corrispettive attraverso i quali il privato, a fronte di un corrispettivo da pagare, acquisisce il diritto, in varie forme, di utilizzare a proprio vantaggio l'immagine o il nome di un certo bene culturale, ad esempio, associandolo a quello di un certo prodotto o di una certa operazione imprenditoriale. Attraverso queste operazioni viene mantenuta la tradizionale divisione di ruoli tra soggetto pubblico e privato: il soggetto privato si limita ad erogare un finanziamento al soggetto pubblico, che, a sua volta, mantiene tutte le prerogative sulla governance del bene culturale, ossia sulla sua tutela, valorizzazione e gestione.

La norma stabilisce che i lavori eseguiti grazie ad un contratto di sponsorizzazione, a cura e spese dello sponsor, producono, come conseguenza, l'esonero dal rispetto della normativa nazionale e regionale in materia di appalti di lavori pubblici, con l'unica eccezione rappresentata dalle disposizioni relative alla qualificazione dei progettisti e dei soggetti esecutori.

Un momento significativo è anche determinato dal D.Lgs. 85/2010, che disciplina lo strumento del *federalismo demaniale*: si tratta di trasferimento a titolo gratuito di un bene del Demanio storico-artistico dallo Stato agli Enti locali, con la garanzia che venga attuato un progetto di recupero e riqualificazione dell'immobile.

Dalla seconda metà del 2011, si delinea, quindi, un nuovo periodo per le valorizzazioni immobiliari che avverranno secondo programmi unitari di valorizzazione territoriale per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili di proprietà di Regioni, Province, Comuni e di ogni soggetto pubblico, anche statale, proprietario, detentore o gestore degli immobili. Questa esigenza è nata per affrontare criticità apparse, come la scarsa disponibilità di risorse finanziarie, da parte degli enti territoriali, per sostenere interventi di valorizzazione e sviluppo del proprio patrimonio immobiliare, la necessità di riduzione della spesa, la creazione di valore e la generazione di entrate.

Questi immobili possono essere affidati mediante concessione a soggetti privati, che assumono il compito di gestori e riconoscono una quota dei proventi al soggetto

pubblico, senza che la loro attività comporti la modifica del regime proprietario del bene.

Viene avviata una verifica sul bene oggetto di interesse, attraverso l'invio di schede descrittive dei beni immobili a competenti organi del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, che consente di ricevere parere definitivo sulla sussistenza o meno dell'interesse culturale. L'esito negativo determina l'alienabilità del bene, privatizzando completamente il processo di valorizzazione. In caso di esito positivo il bene rimane sottoposto, per i successivi interventi, alle regole del Codice ed è quindi possibile procedere alla riqualificazione attraverso la *concessione per valorizzazione*. Questa si differenzia dalle tipologie ordinarie di concessione e di locazione sia per le finalità perseguite (modificando la destinazione d'uso degli immobili di proprietà pubblica è possibile svolgere attività economiche al servizio dei cittadini), sia per la maggior durata (fino ad un massimo di 50 anni); deve essere affidata con procedure ad evidenza pubblica per garantire i principi di concorrenza, trasparenza e parità di condizioni.

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione ad operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo. Lo Stato, oltre a riscuotere un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva interventi di trasformazione urbana e sviluppo locale. Alla scadenza della concessione lo Stato rientra automaticamente nella totale disponibilità degli immobili concessi in uso. Un esempio concreto è quello attuato dall'Agenzia del Demanio: *Progetto Valore Paese*, costituito da due ambiti:

- *Affidiamo Valore*: mira alla valorizzazione e recupero di beni attraverso concessione/locazione per una durata minima di 6 anni fino ad una massima di 50 anni. Lo Stato percepisce un canone garantendo interventi di riqualificazione e riconversione dei beni di interesse storico-culturale;

- *Dimore*: finalizzato alla creazione di un brand di strutture turistico-ricettive inserite all'interno di immobili di particolare pregio artistico.

Il D.L. 95/2012 ha, anche, introdotto il riconoscimento ai Comuni interessati dal procedimento di valorizzazione di un'aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e ha previsto la possibilità di sub concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione; pertanto non si applica il divieto di sub-concessione previsto, in via generale, per le concessioni ordinarie di immobili appartenenti allo Stato, ai sensi dell'art. 5, comma 3 del D.P.R. n. 296/2005, che comporta la decadenza immediata dalla concessione.

Infine, con l'ultima Legge del 24 dicembre 2012 n. 228, art. 1, comma 308, il sopra citato articolo 3bis del D.L. n. 351/2001 è stato integrato con il comma 4bis, in cui si specifica che al termine del periodo di tempo previsto dalle concessioni e locazioni, il Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, riconosce al locatario/concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato.

Infine, l'ultimo strumento su cui si vuole porre l'attenzione è proprio quello dell'*alienazione*.

3.2 IL PROCESSO DI ALIENAZIONE

È uno strumento che, negli ultimi anni, è stato applicato in maniera diffusa. Nella maggior parte dei casi, il soggetto proprietario, di qualsiasi natura esso sia, pubblica o privata, non è in grado di provvedere alla tutela e conservazione del bene di particolare valenza storica, per diversi motivi, quali, solo per citarne alcuni, l'impossibilità economica (mancanza di capitali disponibili o incapacità di fornire garanzie ad eventuali creditori), le scarse capacità tecnico-organizzative e la non sufficiente propensione al rischio.

Lo stesso Codice introduce le condizioni di alienabilità dei beni culturali (art. 54_beni inalienabili; art. 55_alienabilità di immobili appartenenti al demanio culturale; art. 59 denuncia di trasferimento: gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione dei beni culturali sono denunciati al Ministero; art. 60_acquisto in via di prelazione per il Ministero, le Regioni o gli altri enti pubblici territoriali interessati).

Al di fuori delle categorie di beni culturali per cui è espressamente prevista l'inalienabilità, quali "gli immobili e le aree di interesse archeologico, gli immobili dichiarati monumenti nazionali, le raccolte di musei, pinacoteche, gallerie e biblioteche" (art. 54 del Codice), gli artt. 55, 56, 57 del D.Lgs. 42/2004 predispongono per gli altri beni pubblici un regime di alienabilità controllata che vede come momento regolativo fondamentale l'autorizzazione ministeriale.

La richiesta di quest'ultima deve essere presentata all'ente cui i beni appartengono ed è "corredata dall'indicazione della destinazione d'uso in atto, dal programma degli interventi conservativi necessari, dall'indicazione degli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire con l'alienazione del bene e della destinazione d'uso prevista". Per i beni culturali immobili si richiede, inoltre, che vengano assicurati la tutela, la valorizzazione ed il pubblico godimento.

Secondo il Codice, quindi, lo strumento dell'alienazione può essere applicato ai beni dei Comuni, delle Regioni e degli altri Enti pubblici territoriali, delle Università, delle Aziende sanitarie, delle fondazioni, delle associazioni e degli enti religiosi e di ogni altra persona giuridica privata senza scopo di lucro.

Il valore base di vendita dell'immobile, che deve rappresentare il suo valore attuale, secondo la normativa vigente deve essere determinato con apposita perizia estimativa, redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e dei procedimenti estimativi più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato alla potenziale acquisizione in relazione al territorio, nazionale o regionale, per individuare la scelta della procedura di alienazione specifica da utilizzare.

Nella realtà, però, risulta evidente la mancanza di metodologie consolidate per le valutazioni di beni complessi, quali i beni storico-architettonici, nella maggior parte dei casi ancora privi di un mercato di riferimento; mancanza che sta vanificando le aspettative ed i progetti di recupero e valorizzazione di molti complessi architettonici di particolare interesse culturale.

Il mercato dei beni culturali può essere, infatti, assimilato ad una condizione non perfettamente concorrenziale, quale quella di oligopolio o monopolio bilaterale, nello specifico monopolio dell'offerta, per la mancanza o scarsità di beni simili, e monopsonio della domanda, per la corrispondente scarsità dei consumatori.

È un mercato poco trasparente, in cui la domanda e l'offerta risultano essere molto limitate.

L'offerta è, spesso, casuale ed anomala, e, come la domanda, quanto più interessa beni di maggior pregio storico-culturale, tanto più risulta priva di validità statistica per mancanza o scarsa presenza di dati storici.

3.3 I BENI STORICO-ARCHITETTONICI ATTUALMENTE SOTTOPOSTI AL PROCESSO DI ALIENAZIONE

Il recupero del patrimonio storico-artistico e la conservazione attiva, ossia un percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità storico-architettoniche del bene e la sua valorizzazione funzionale intesa come leva di sviluppo locale, sono i principali obiettivi, a cui mirano gli enti pubblici, statali e locali, e le principali Agenzie Fiscali,

quali l'agenzia del Demanio, rendendo alienabili, e quindi, ponendo sul mercato, beni architettonici di interesse storico.

Lo studio e l'analisi delle tipologie di beni attualmente posti in vendita dagli enti statali sono, perciò, iniziati attraverso la consultazione dei principali siti governativi, primo fra tutti quello dell'agenzia del Demanio, nello specifico, del settore delle aste immobiliari, successivamente, è proseguito con la disamina dei piani di alienazione degli Enti locali, Regioni, Province e Comuni, e della banca dati europea del progetto Polyinvest, che riunisce gli immobili pubblici di enti minori da porre in vendita. In Italia, quest'ultima fonte considera solo gli immobili situati sul territorio di due regioni: Veneto e Molise; si tratta di beni appartenenti ai Comuni, distinti per zona, destinazione d'uso e tipologia di contratto (vendita, affitto, partenariato pubblico-privato).

In modo particolare, la Pubblica Amministrazione pone l'attenzione su architetture e siti di pregio in contesti di grande valore storico-ambientale e a vocazione turistica, quali: castelli, conventi, ville storiche, palazzi, edifici religiosi, fortificazioni, architetture militari, fari ed isole.

È stato, quindi, creato un primo database costituito da 67 beni (Tabella 1.3), in cui vengono catalogate e riassunte le informazioni acquisite in merito a questo primo campione di immobili raccolti, in cui, oltre alla denominazione del bene, vengono specificate alcune caratteristiche, fra le quali: la localizzazione, la natura dell'ente proprietario, l'epoca di realizzazione, la consistenza, la tipologia edilizia e la relativa funzione d'uso, lo stato conservativo e il valore di stima, posto come prezzo di offerta.

Tabella 1.3 Database degli immobili pubblici sottoposti ad alienazione (dati Giugno 2014_ Informazioni tratte dai siti di: Agenzia del Demanio, Polyinvest, Regioni, Province e Comuni)

IMMOBILI ATTUALMENTE OGGETTO DI ALIENAZIONE								
IMMOBILI	REGIONE	INDIRIZZO	CARATTERISTICHE				PREZZO DI OFFERTA (€)	
			ATTUALE PROPRIETARIO	DATA DI REALIZZAZIONE	SUPERFICIE	ULTIMA DESTINAZIONE D'USO		STATO CONSERVATIVO
Immobile residenziale	Molise	Colle d'Anchise (CB) Via San Lorenzo	Comune di Colle d'Anchise	1940	100 mq	Residenziale	250.000 €	
Ex Municipio Sepino	Molise	Sepino (CB) Piazza N. Pisico	Comune di Sepino	nel '700	200 mq	Ex Municipio	Da ristrutturare	200.000 €
Archivi Comune Sepino	Molise	Sepino (CB) Via Nicola Giacchi	Comune di Sepino	nel '700	120 mq	Ex uffici ed archivi del Comune	Da ristrutturare	150.000 €
Scuola elementare, Teglio Veneto	Veneto	Teglio Veneto (VE), Via Viola, 12	Comune Teglio Veneto		290 mq (edificio) + 1000 mq (esterna)	Scuola elementare		139.700 €
Ex-scuola, Pontelongo (Pd)	Veneto	Pontelongo (PD), Via L. Cavalieri 8/9/10	Comune di Pontelongo	primi '900	400 mq	Scuola	Da ristrutturare	205.000 €
Latteria sociale	Veneto	Cinfo Coomaggiore (VE), Via Marconi 15	Comune di Cinfo Maggiore	anni '20 del '900	350mq (edificio) + 1280mq (esterna)	Caseificio (latteria sociale)	Da ristrutturare	295.000 €
Ex Fomace Saggiori	Veneto	Fossò (VE) Località Sandon	Comune di Fossò	metà dell'800	4772 mq		Da ristrutturare	892.000 €
Villa Caffrè	Veneto	Fossò (VE), via Cornio	Comune di Fossò	metà '600	1200 mq	Villa Caffrè	Da ristrutturare	2.600.000 €
Villa Papadopoli	Veneto	Vittorio Veneto (TV), piazza Giovanni Paolo I	Comune di Vittorio Veneto (TV)	metà '800	9063 mq (sup degli edifici)	fino ad un decennio fa sede casa di riposo	Buono	7.000.000 €
Ex Casa Maestri di Presina	Veneto	Piazzola sul Brenta (PD), via Grantorto	Comune di Piazzola sul Brenta	1915	331,2 mq			220.000 €
Villa Melloni	Veneto	Via peschiera, Vicenza	Provincia di Vicenza	700	937 mq coperti e 14332 mq scoperti	Residenziale	Sufficiente	850.000 €
Palazzo Manfrin	Veneto	Cannareggio, VE	Regione Veneto	500		Residenziale	Sufficiente	9.071.023,15 €
Villa Veneta Nani Loredan	Veneto	Sant'Urbano (PD)	Regione Veneto	500		Residenziale		2.900.000 €
Villa Pepoli	Veneto	Trecento, via Ca' Nova (RO)	Regione Veneto	500		Residenziale		4.246.000 €
Villa veneta "Del Verme"	Veneto	via ponticelli, Agugliaro (VI)	Regione Veneto	400		Residenziale		2.500.000 €
Villa veneta "Capra Barbaran"	Veneto	via negrin, camisano vicentino (VI)	Regione Veneto	fine '600		Residenziale		2.600.000 €
Villa veneta "Da Porto - Barbaran"	Veneto	via luigi da porto, montoso vicentino, (VI)	Regione Veneto	600		Residenziale	Sufficiente	2.170.000 €
Ex convento S. Silvestro - ex Caserma Durando	Veneto	CONTRA' S. SILVESTRO 5, Vicenza	Regione Veneto	VIII secolo, ricostruito nel '600		Religioso-militare	Buono	2.549.348 €
Villa Soranzo (Villa Veneta)	Veneto	Concordia Sagittaria (VE), Via Claudia, 379	Demanio dello stato	1769	1400mq (edifici) + 2400mq (esterna)	Residenziale	Da ristrutturare	498.850 €
Palazzotto Santa Croce	Veneto	Venezia, Santa Croce, 2017	Demanio dello Stato		325 mq	Residenziale	Da ristrutturare	1.168.100 €
Casino Mocenigo	Veneto	Isola di Murano (VE)	Demanio dello Stato	fra il 1591 e il 1617	170 mq	Residenziale	Ottimo, restaurato fra il 1987 e il 2007	926.000 €
Immobile Polverigi	Marche	Polverigi, (AN), Via dell'industria	Demanio dello Stato	primi '900	604,6 mq	Residenza e deposito.	Sufficiente	104.400 €
Ex monopoli di Stato	Marche	Ancona, via Stamira, 10	Demanio dello Stato	anni '30 del '900	304 mq	Uffici	Buono	786.500 €
EDIFICIO EX COLONICO CONTRADA CENSUATO	Marche	frazione Macina, Magliano, (MC)	Comune di Magliano (MC)	800	121445 mq	Residenziale	Da ristrutturare	297.500 €
EX SEDE DELL'I.T.C.F. CORRIDONI	Marche	Ancona	Provincia di Ancona	1914	1422 mq coperte e 690 scoperte	Scuola	Da ristrutturare	1.000.000 €
Fabbricato residenziale	Friuli Venezia Giulia	Udine, via Friuli, 48	Demanio dello Stato	primi del '900	sup coperta mq 534; sup scoperta mq 1368		Da ristrutturare	129.900€
Castello di Gradisca d'Isonzo	Friuli Venezia Giulia	Gradisca di Isonzo (GO), via Ulderico della Torre	Demanio dello Stato	400	sup coperta mq 1750; sup scoperta		Da ristrutturare	20.000€
Ex Forte Pezzino	Liguria	Portovenere, La Spezia, loc. Le Grazie	Demanio dello Stato		25270 mq	Ex forte militare dismesso	Sufficiente	1.855.430 €
Ex forte Pianelloni	Liguria	Lerici, La Spezia	Demanio dello Stato		54619 mq	Militare	Sufficiente	850.000 €
Ex Caserma Tamagni	Liguria	Corso Giovanni Bonfanti, Triora, Imperia	Demanio dello Stato		12.083,62 mq (coperta); 3.164 mq (scoperta)	Militare	Da ristrutturare	430.000 €
Ex convento Carmelitane scalze ed ex caserma masini	Emilia Romagna	Bologna, via Orfeo, 46	Demanio dello Stato		3.310 mq (scoperta); 4.130 mq (coperta)	Ex convento, poi caserma	Da ristrutturare	9.980.000 €
Ex caserma Mameli (locali birreria)	Emilia Romagna	Bologna, Piazza di porta San Felice, 3	Demanio dello Stato, in uso al Ministero alla		682 mq		Da ristrutturare	500.000 €
Ex casa del Fascio	Emilia Romagna	Mirandola (MO), via 5 Martiri, 5	Demanio dello Stato	primi del '900	lotti di mq 2770; sup coperta 1861 mq			1.230.000 €
Ex Casa del Popolo di Porporana	Emilia Romagna	Ferrara, Via Martelli, 310-314	Comune Ferrara		1000 mq	ora vuoto		valore unitario: 200€/mq; 40€/mq;
Fienilino "Ca' Aranova"	Emilia Romagna	Ferrara, via Aranova	Comune Ferrara		258mq	ora vuoto		valore unitario: 418,78 €/mq;
Ex Convento S. Domenico	Emilia Romagna	Ferrara, Piazza Sacratì 12	Comune Ferrara		228mq	religioso		342.000 €
Palazzo Zanardi	Emilia Romagna	Ferrara, via De Romei 3	Comune Ferrara		1720mq	uffici comunali		2.580.000 €
Fabbricato	Emilia Romagna	Ferrara, via Mentessi 4	Comune Ferrara		347mq			833.000 €
Ex Scuola Elementare Calcagnini	Emilia Romagna	Ferrara, via Calcagnini 5	Comune Ferrara		1413mq			1.413.000 €
Chiesa SS. Cosma e Damiano	Emilia Romagna	Ferrara, via C. Mayr 14	Comune Ferrara		163mq			160.000 €
Ex Bassa Macelleria	Emilia Romagna	Ferrara, via Colomba 18	Comune Ferrara		586mq			820.500 €
Ex Birreria, area Ex Caserma Mameli	Emilia Romagna	Bologna	Demanio dello Stato		682 mq	Militare	Da ristrutturare	670.000 €
Ex Ospedale degli Innocenti	Emilia Romagna	Bologna, via Massimo D'Azeglio 41	Provincia Bologna		5000mq	uffici		13.350.000 €
Complesso immobiliare	Piemonte	Torino, Via Lanza, 75	Provincia Torino	primi '900	coperta 11.543 mq; sup. fondiaria 16.000	uffici Provincia Torino		45.000.000 €
Palazzo del Carretto di Garzegno	Piemonte	Torino, Via Bogino, 16	Provincia Torino					
Palazzo Barbaroux	Piemonte	Torino, Via Bogino, 18	Provincia Torino					
Prefettura	Piemonte	Torino, piazza Castello, 205	Provincia Torino	700		Residenziale		27.000.000 €
Caserma Bergia	Piemonte	Torino, via sant'a Croce, 4	Provincia Torino	700		Militare		20.000.000 €
Palazzo d'epoca Pavignano	Piemonte	Agliè, Torino, via principe tommaso, 40	Demanio dello Stato		coperta 915 mq - scoperta a 653 mq	Residenziale	Da ristrutturare	554.400 €
Palazzo Birago	Piemonte	Agliè, Torino, via Principe Tommaso, 49	Demanio dello Stato		coperta 582 mq - scoperta a 200 mq	Residenziale	Da ristrutturare	403.200 €
Ex casa del Fascio	Lombardia	Caravaggio (BG),	Demanio dello Stato	primi del '900	sup coperta: mq 435; sup scoperta mq			848.680 €
Immobile residenziale	Lombardia	Mantova, piazza dei Filippini	Demanio dello Stato		sup coperta: mq 507,50; sup scoperta mq 256,93	Residenziale	Da ristrutturare	155.000 €

IMMOBILI ATTUALMENTE OGGETTO DI ALIENAZIONE								
IMMOBILI	REGIONE	INDIRIZZO	CARATTERISTICHE					PREZZO DI OFFERTA (€)
			ATTUALE PROPRIETARIO	DATA DI REALIZZAZIONE	SUPERFICIE	ULTIMA DESTINAZIONE D'USO	STATO CONSERVATIVO	
Villa Parro Lambertenghi	Lombardia	Cassina Rizzardi, Como	Provincia di Como	800	sup lorda 6490 mq e 25000 mq scoperti	Residenziale	Da ristrutturare	5.720.000 €
Ex biblioteca comunale	Lombardia	Montichiari (BS), via XXV Aprile	Comune di Montichiari (BS)		430 mq	Biblioteca		500.000
Ex caserma Monteoliveto	Toscana	Monteoliveto, FI	Demanio dello Stato	300-400				2.262.000 €
Questura di Firenze	Toscana	via Duca d'Aosta, Firenze	Provincia di Firenze	300	11705 mq	Uffici		40.000.000 €
Palazzo Vivarelli Colonna	Toscana	Firenze, Via Ghibellina	Comune di Firenze	metà '400	4.704,5 mq	Uffici Comunali		17.860.000
Ex convento San Domenico Maggiore Monteoliveto	Puglia	Taranto, corso vittorio emanuele II	Demanio dello Stato	prima metà del '600	3758 mq coperta e 1467 mq scoperti	mista	Da ristrutturare	921.000 €
Complesso la Badessa	Puglia	Trepuzzi, squinzano - casalabate	Provincia di Lecce	300				5.045.241,42 €
Questura di Lecce	Puglia	viale marche, Lecce	Provincia di Lecce			Uffici		4.800.000,00 €
Castello Pio	Puglia	casarano, via xx settembre, 23, Lecce	Provincia di Lecce	800		Residenziale		1.758.974,40 €
Certosa di San Martino	Campania	Napoli	Demanio dello Stato	300				56 milioni di €
Palazzo Ducale	Campania	Piedimonte Matese, via san marcellino, Caserta	Provincia di Caserta	400		Residenziale	Da ristrutturare	568.000 €
Immobile Brienza	Campania	Borgo di Brienza (NA), via degli archi	Comune di Brienza (NA)	metà '400	77,56 mq	Residenziale		2.630,98 €
Villa Manzoni	Lazio	Roma	Demanio dello Stato	1928	3000 mq e 90000mq scoperti			230.033.799 €
Ex convento di Alessandria della rocca	Sicilia	Agrigento	Provincia di Agrigento	600		Religioso	Sufficiente	504.057,96 €
Paolozzo dell'Arcone	Umbria	Corso Mazzini, 74, Spoleto, Perugia	Demanio dello Stato		1.267 mq	Residenziale	Da ristrutturare	680.000 €

Le numerose caselle vuote indicano, fin da queste prime fasi, la difficoltà nel reperire tutte le informazioni necessarie per conoscere i principali aspetti degli immobili oggetto di indagine.

Risulta, inoltre, immediato notare che questi beni costituiscono un insieme quanto mai variegato ed eterogeneo, con una notevolissima variabilità per quanto riguarda le caratteristiche morfologiche, la tipologia e la qualità architettoniche e, non meno importanti, lo stato di conservazione e la localizzazione.

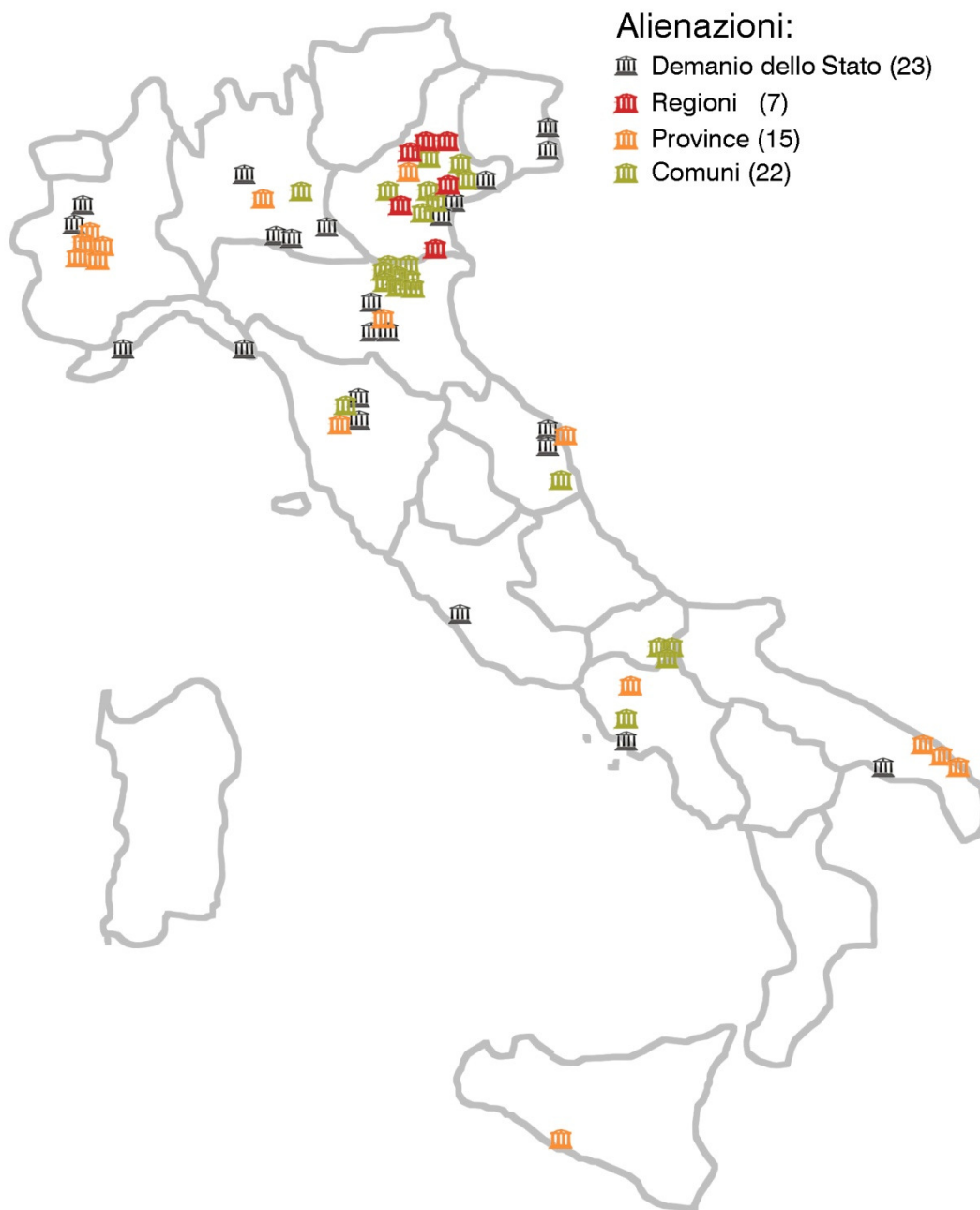


Grafico 1.3 La distribuzione sul territorio nazionale dei beni storici in fase di alienazione, distinti in base all'ente pubblico proprietario.

Tabella 2.3 Distribuzione regionale dei beni storici in fase di alienazione, da parte di Stato ed Enti Locali.

PROPRIETA'	REGIONE	N. IMMOBILI
Demanio dello Stato	Friuli Venezia Giulia	2
	Veneto	3
	Marche	2
	Liguria	2
	Emilia Romagna	3
	Piemonte	2
	Lombardia	4
	Toscana	2
	Lazio	1
	Puglia	1
	Campania	1
	Tot.	23
Regioni	Veneto	7
Province	Emilia Romagna (Bologna)	1
	Veneto (Vicenza)	1
	Lombardia (Como)	1
	Toscana (Firenze)	1
	Puglia (Lecce)	3
	Sicilia (Agrigento)	1
	Marche (Ancona)	1
	Campania (Caserta)	1
	Piemonte (Torino)	5
	Tot.	15
Comuni	Molise (Sepino, Colle d'Anchise_CB)	3
	Veneto (Fossò, Cinto maggiore, Teglio Veneto_VE, Vittorio Veneto_TV; Pontelongo, Piazzola sul Brenta_PD)	7
	Emilia Romagna (Ferrara)	8
	Lombardia (Montichiari_BS)	1
	Toscana (Firenze)	1
	Marche (Mogliano_MC)	1
	Campania (Brienza_CE)	1
Tot.	22	
TOTALE		67

Tabella 3.3 Distribuzione regionale dei beni storici in fase di alienazione, suddivisi per destinazione d'uso.

FUNZIONE	REGIONE	N. IMMOBILI
Residenziale	Friuli Venezia Giulia	2
	Veneto	13
	Marche	2
	Emilia Romagna	1
	Piemonte	4
	Lombardia	3
	Lazio	1
	Molise	1
	Puglia	2
	Campania	2
Tot.	31	
Terziario	Molise	2
	Marche	1
	Emilia Romagna	2
	Piemonte	2
	Toscana	2
	Puglia	1
Lombardia	1	
Tot.	11	
Militare	Emilia Romagna	1
	Liguria	2
	Toscana	1
	Piemonte	1
Tot.	5	
Religioso	Puglia	1
	Veneto	1
	Sicilia	1
	Emilia Romagna	3
	Lombardia	1
	Toscana	1
Campania	1	
Tot.	9	
Scolastico	Veneto	2
	Marche	1
	Emilia Romagna	1
Tot.	4	
Misto	Veneto	2
	Emilia Romagna	2
Tot.	4	
Produttivo	Emilia Romagna	2
	Lombardia	1
	Tot.	3
TOTALE		67

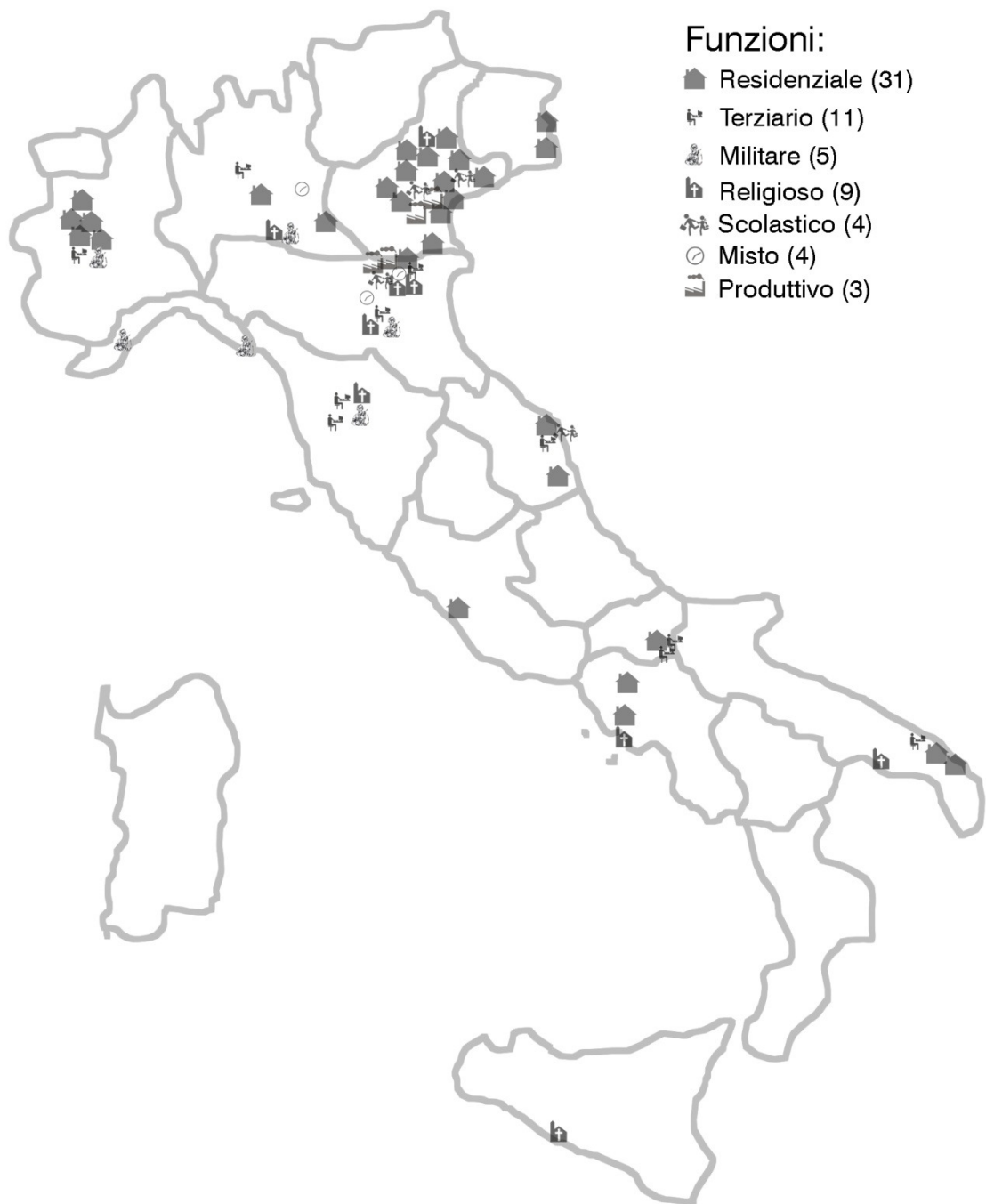


Grafico 2.3 La distribuzione sul territorio nazionale dei beni storici in fase di alienazione, distinti, come si evince dalla legenda, in base alla loro ultima funzione d'uso.

Nelle tabelle e nei grafici sopra proposti, è riportato un elenco dettagliato dei beni pubblici attualmente oggetto di procedure di alienazione, della loro collocazione geografica e della loro ultima destinazione d'uso. Emerge, subito, l'eterogeneità di questo campione e la conseguente difficoltà di confrontare immobili così diversi, in

modo particolare per tipologia e localizzazione; sono, infatti, distribuiti su tutto il territorio nazionale, con una concentrazione maggiore nelle aree settentrionali. Si tratta, in modo particolare, di ville padronali, palazzi, costruzioni militari, ex complessi scolastici, corti rurali ed edifici di culto.

Nasce, perciò, la necessità di scegliere e focalizzare l'attenzione su una precisa tipologia edilizia, che abbia proprie caratteristiche distintive e sia collocata in una determinata zona geografica. Dai dati, fin qui analizzati, emerge che la maggiore densità di immobili storici attualmente in vendita è situata nel nord-est della penisola ed ha funzione residenziale; per tale motivo si è deciso di proseguire lo studio relativo al processo di stima e alla formazione della funzione di valutazione di un bene storico-architettonico, approfondendo il tema della dimora storica. A tal fine, per la numerosità campionaria e l'ampia letteratura appartenente al settore della storia dell'arte e dell'architettura, si è deciso di focalizzare l'attenzione sulla tipologia edilizia **Villa Veneta**, che si distingue per la dimensione architettonica, funzionale e storico-documentale.

Diffusa, in modo particolare, nei territori compresi fra le regioni di Veneto e Friuli Venezia Giulia, essa costituisce, certamente, una testimonianza architettonica unica nel panorama nazionale e internazionale, di un processo di radicamento di una civiltà urbana (la Repubblica di Venezia) in un territorio rurale.

4. LE VILLE VENETE: IL CONTESTO STORICO E LE CARATTERISTICHE

Le Ville censite dall'Istituto Regionale Ville Venete (IRVV) sono 4237, distribuite in diverse province di Veneto e Friuli Venezia Giulia, come mostrato nell'Immagine 1.4.

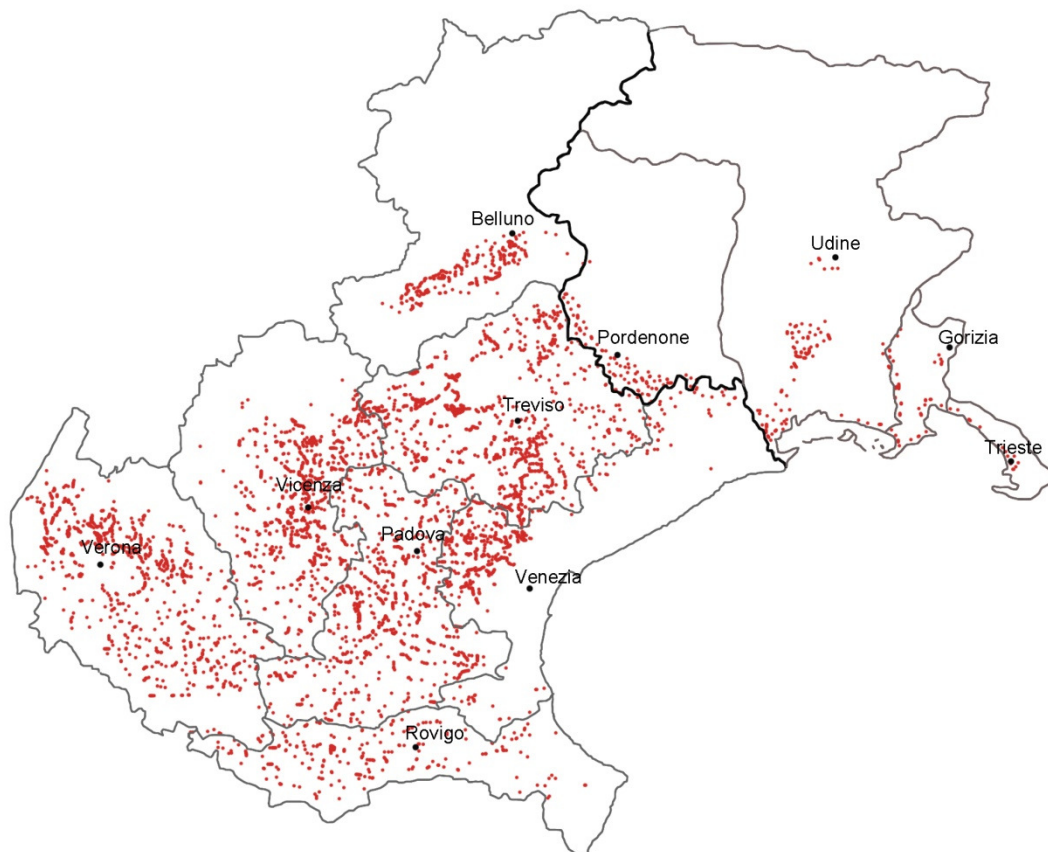


Immagine 1.4 Distribuzione territoriale delle Ville Venete

Sono, rispettivamente: 573 a Venezia, 195 a Belluno, 638 a Padova, 251 a Rovigo, 787 a Treviso, 676 a Verona, 683 a Vicenza e 434 in Friuli (Tabella 1.4).

Territorio	Numero	Percentuale
<u>Veneto</u>	3803	89,76
Belluno	195	5,12
Padova	638	16,78
Rovigo	251	6,60
Treviso	787	20,70
Venezia	573	15,06
Verona	676	17,78
Vicenza	683	17,96
<u>Friuli Venezia Giulia</u>	434	10,24
Gorizia	211	48,61
Pordenone	138	31,80
Trieste	65	14,98
Udine	20	4,61
Totale	4237	100,00

Tabella 1.4 Distribuzione Ville fra le Province di Veneto e Friuli (elaborazione dati IRVV)

Circa l'86% è di proprietà privata, il 5% di proprietà di enti ecclesiastici e il restante 9% di proprietà pubblica (Grafico 1.4).

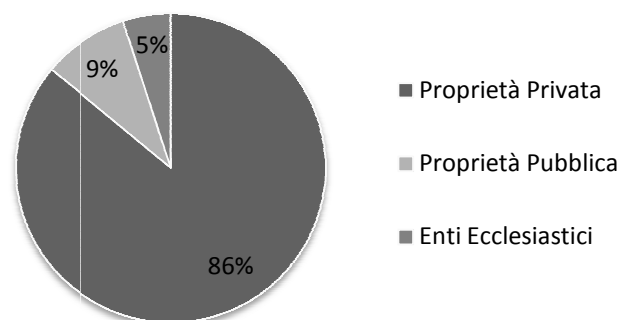


Grafico 1.4 Distinzione dei proprietari delle Ville Venete

Le Ville sono distribuite in tutta la regione, benché si possano individuare abbastanza chiaramente delle zone in cui la loro densità è notevolmente maggiore. In generale, le ville sono quasi del tutto assenti dalle zone di montagna, con la sola rilevante eccezione della Valbelluna (BL). Ovviamente non ci sono ville lungo la zona lagunare a nord di Venezia, poiché quei territori sono stati bonificati solo molti anni dopo la caduta della Serenissima. All'opposto la loro realizzazione sembra aver privilegiato alcune località nella fascia pedecollinare della regione, alcuni assi viari (terrestri e fluviali) e i centri abitati maggiori e minori. L'accessibilità e l'amenità dei luoghi sembrano essere due elementi centrali nello spiegare la diffusione delle ville, anche se la loro forte presenza in tutte le zone rurali è una testimonianza dello stretto rapporto che esisteva tra agricoltura e villa. Un dato particolarmente evidente è che le ville tendevano ad allinearsi lungo l'asta fluviale di quei corsi d'acqua, talvolta anche di ridotta portata, che erano in grado di congiungere la terraferma alla laguna, solo per citarne alcuni, il fiume Brenta e il fiume Sile.

Il periodo storico in cui il fenomeno delle Ville Venete ha origine si colloca fra il XIV e il XV secolo, quando la Repubblica di Venezia avviò la conquista della terraferma e impose in questo modo la propria identità territoriale, promuovendo trasformazioni a livello sociale, economico-amministrativo e di riqualificazione ambientale, attraverso la bonifica e il dissodamento del suolo veneto. Un processo che, a fasi alterne, si sviluppa fino alla fine del Settecento, quando la Villa subisce, con l'affermazione della civiltà industriale, una sorta di progressivo oblio e decadenza.

Le ville più antiche, anche per ragioni di sicurezza, avevano conservato una struttura che rifletteva la loro origine feudale. Le ville erano, generalmente, circondate da alte mura e da torrioni che assumevano una funzione difensiva dovuta all'insicurezza del territorio circostante. L'affermazione del dominio di Venezia, da un lato, rese più sicuro il territorio rendendo inutile tale isolamento, dall'altro, estese all'intera regione l'uso della villa quale luogo di delizia e riposo.

Dopo la pace di Cambrai nel 1529, il Senato veneziano decretò la demolizione di tutte le rocche e fortificazioni appartenenti a Padova e l'edificazione di ville al loro posto.

Nacque, così, la "stagione delle Ville", che durò fino alla caduta di Venezia sancita dal trattato di Campoformio del 1797. Fiorirono ville soprattutto per la necessità di trovare nei campi una valida alternativa ai sempre più scarsi guadagni derivanti dai commerci marittimi.

Ripresero la concezione classica della villa romana di età imperiale vista come luogo di riposo e di riflessione per il nobile in cui una funzione fondamentale era svolta dal contatto con la natura e con il paesaggio naturale o coltivato circostante.

In un primo momento, le dimore ebbero funzione di appoggio per gli interventi di bonifica o riorganizzazione del territorio, divenendo, con il passare del tempo, la sede per l'organizzazione delle colture e la residenza del signore; nacquero, perciò, come centro produttivo agricolo e, successivamente, divennero edifici finalizzati a soddisfare l'esigenza di svago e riposo del proprietario.

L'estensione delle proprietà fondiarie e delle rispettive ville si allargò nelle province di Padova e di Treviso, continuando in quelle di Vicenza e Verona, così come nelle zone di pianura più lontane del Polesine e del Friuli Venezia Giulia, in territori che offrivano le migliori condizioni di sfruttamento economico per coltivazioni estensive. In generale, si può notare come nelle zone di pianura le ville siano sorte con una distribuzione più legata alla posizione, all'ampiezza, al frazionamento delle proprietà fondiarie. Nelle fasce pedecollinari le ville risultano più ravvicinate, forse per la minore estensione della proprietà, ma anche per la migliore posizione, più adatta al soggiorno dei proprietari che conciliavano, così, l'utile dei loro interessi economici con la vita bucolica di campagna.

Nel corso del '400 nel Veneto si diffusero soprattutto due tipi di Ville (gli scrittori rinascimentali usano il termine "villa" per indicare l'intera proprietà, mentre Palladio definirà "casa di villa" la residenza del proprietario). Il primo, più comune, era costituito dalla casa colonica, un modesto edificio situato in un cortile, all'interno del

quale si potevano trovare alcune strutture strumentali disposte attorno ad un'area centrale solitamente lastricata. Il complesso era, normalmente, delimitato da una bassa cinta muraria il cui ingresso principale si apriva su una delle strade d'accesso. Nel caso queste strutture venissero utilizzate dalle famiglie patrizie per la villeggiatura, alle porzioni residenziali venivano, spesso, apposti motivi decorativi tipici dei palazzi veneziani, come le cornici gotiche scolpite che ne inquadravano le finestre e le porte.

Il secondo tipo di residenza rurale era, al contrario, progettato per soddisfare il divertimento della famiglia, il prototipo non era la grande fattoria, ma i castelli medioevali, dando vita, in questo modo, al fenomeno della villa-castello. Quest'ultima sopravvisse anche nel corso del '500. La residenza padronale perde i caratteri architettonici che ricordavano gli edifici simili anteriori ad essa e costituisce la più imponente versione, ancora esistente in ambito veneto, dello stile proto-rinascimentale.

I primi esempi, risalenti al '400, si distinguono rispetto all'edilizia rurale, spesso, per un solo particolare, sia esso una bifora o una trifora ricavata sul prospetto, o qualche traccia di affresco sul fronte principale, o una loggia a due colonnati sovrapposti tra le ali laterali.

Si tratta di fabbricati di dimensioni modeste i cui pochi esemplari superstiti hanno subito manomissioni ed alterazioni tanto da rendere difficilmente riconoscibile la conformazione originaria complessiva.

Nella pianta di alcuni esempi quattrocenteschi è rintracciabile la disposizione della tradizionale casa veneziana, costituita da sala centrale con ingresso alle due estremità e stanze di forma quadrata disposte sui due lati.

Le ville costruite sul territorio Veneto risentono dell'influenza del periodo storico in cui sono inserite; all'inizio seguono lo stile gotico: sono caratterizzate, infatti, dalla presenza del porticato al piano terra e dal sovrastante loggiato al primo piano. Nel sec. XVI, poi, in pieno Rinascimento, l'intero complesso della villa si impreziosisce con

decorazioni ad affresco sia in facciata che negli ambienti interni, con travi a vista finemente decorate e con statue.

Successivamente, i grandi architetti del '500, quali Palladio, Sanmicheli, Sansovino, Scamozzi, superarono questo prototipo agendo, soprattutto, sulla verticalità degli spazi, su prolungamenti orizzontali ottenuti con porticati e barchesse; Palladio creò il modello delle ville "tempio" con la sua rigorosa simmetria.

Le facciate non rispecchiano più nelle ampie aperture vetrate le acque dei canali, ma i riverberi del giardino. Vengono introdotti, infatti, elementi tipici dei cortili delle tenute agricole della regione, le colombaie e le barchesse, collocando le prime in padiglioni alle due estremità del complesso e trasformando le seconde in serie di porticati ai lati della struttura centrale. La parte residenziale si distingue per il frontone con decorazioni a stucco, simile a quelli dei templi romani.

Il complesso della villa doveva svolgere il duplice ruolo di funzionalità per la gestione del fondo e di residenza del nobile proprietario, che non intendeva rinunciare alle proprie comodità e allo sfarzo al quale era abituato.

Il corpo principale, la villa, era leggibile già dall'esterno attraverso la simmetria della facciata che permetteva di cogliere la divisione funzionale interna. Al centro della facciata si trovava il portone d'ingresso, che correva lungo tutto l'asse centrale. Al primo piano, sopra il portone, c'era la trifora che forniva luce all'ampio salone, ai lati c'erano le finestre che illuminavano le stanze sulle ali, nel sottotetto aperture di dimensioni ridotte che illuminavano i locali della servitù.

All'interno della proprietà, nelle vicinanze della villa, c'era la chiesetta in cui venivano celebrate le funzioni private o aperte al pubblico, alle quali il nobile poteva partecipare anche senza essere visto, mentre, in prossimità della villa, si trovavano gli annessi e le barchesse che servivano per la raccolta delle masserizie e per il ricovero degli animali. Di norma le barchesse erano caratterizzate da una struttura porticata ad alte arcate a tutto sesto ed adibite ai servizi: dalle cucine, alle abitazioni dei contadini e agli annessi rustici.

La maggior parte degli studiosi che si sono occupati delle Ville Venete suddividono la storia e l'evoluzione delle stesse in quattro periodi fondamentali:

- Rinascimentale;
- Post-palladiano;
- Settecentesco;
- Ottocentesco.

Lo studioso James Ackermann (1992), soffermandosi sulla produzione palladiana, tenta, inoltre, di raggrupparla in tre categorie, fornendo una sua suddivisione: lo stile nudo senza porticati, le ville a due piani con colonne e timpano e le ville a blocco centrale con ali porticate. Si trovano, infatti, casi in cui le forme geometriche ed assiali e le superfici bianche esprimono un contrasto con la natura circostante; in altri casi, invece, il progettista collega cupole e facciate tratte dai templi antichi ad elementi tipici dei cortili delle fattorie. Egli adatta i loggiati che fiancheggiavano le facciate classicheggianti alle barchesse, le tradizionali tettoie a destinazione agricola, caratteristiche dell'entroterra veneto, utilizzate come depositi di mezzi e bestiame.

Assieme ai grandi architetti va ricordato, anche, il contributo dei pittori che nel '500 parteciparono con i loro affreschi al completamento delle ville, sia all'interno che all'esterno. Gli agenti atmosferici hanno risparmiato poche, ma significative facciate, alcune delle quali appartenenti alle più antiche dimore gotiche. I principali protagonisti di questa esperienza pittorica furono Paolo Veronese, Giovan Battista Zelotti, G. A. Fasolo, i Caliari, Battista Franco, Giovan Battista Maganza e Paolo Farinati.

Si trattava, in genere, di motivi biblici o ispirati alla mitologia, spesso anche di scene campestri che riproducevano all'interno un ambiente affine a quello nel quale la villa era inserita.

Il periodo Barocco, infatti, investì la villa più nei dettagli ornamentali, che nella conformazione strutturale, soprattutto degli esterni.

Già nel Seicento le decorazioni pittoriche incominciarono ad occupare grandi spazi. Queste si sviluppavano verso i soffitti uscendo dai riquadri delle pareti che sottolineavano l'architettura interna. Andrea Celesti, l'Aliense, il Ruschi, Giuseppe Angeli, Antonio Balestra, Francesco Lorenzi sono i protagonisti principali di questi nuovi procedimenti decorativi, preludio della grande stagione settecentesca di villa che avrà come interpreti Giambattista Tiepolo ed il figlio Giandomenico.

Dopo la fine del '700, al termine della Repubblica Veneta, è seguito il periodo del declino in cui, a causa della pesante stagnazione economica, vi fu la distruzione di una ingente quantità di patrimonio edilizio esistente.

Nell'800 si continuarono a costruire case nella campagna, ma molto diverse rispetto a quelle dei secoli precedenti. La borghesia cittadina, succeduta alla nobiltà, si orientava verso forme più semplici: dimore quadrate o rettangolari, poverissime di decorazioni.

La vera rivoluzione ottocentesca è legata, però, al modo di trattare e considerare i giardini in virtù delle innovazioni introdotte nel settore da Giuseppe Jappelli. I modelli di quest'ultimo erano lontani dalla rigorosa impostazione neo-classica, basata sulla funzionalità razionale; egli rielaborava, con innovazione personale, la tipologia del giardino anglo-cinese.

5. I METODI ESTIMATIVI ATTUALMENTE UTILIZZATI PER LA VALUTAZIONE DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI

I procedimenti estimativi propri dell'estimo tradizionale, a causa dell'esiguo numero di immobili simili da poter comparare e, spesso, non omogenei fra loro secondo diversi parametri, come la localizzazione, la dimensione, la tipologia edilizia, lo stato conservativo e l'epoca di realizzazione, hanno mostrato numerose problematiche nel considerare gli aspetti tipici dei beni storici, quali le esternalità, gli effetti intangibili e la prospettiva del lungo periodo.

Gli approcci classici per stimare il valore economico di un bene sono numerosi, ma, in generale, difficilmente applicabili alle risorse culturali, fra questi vengono, in alcuni casi, utilizzati:

- il *procedimento sintetico*, che necessita di una serie di dati storici non sempre rintracciabili. Si basa, infatti, sulla comparazione del bene oggetto di studio con altri analoghi, di cui sia noto il prezzo, così da poter costruire una distribuzione di frequenza dei dati reperiti o una scala di prezzi noti. L'applicabilità di questo procedimento è, però, subordinata all'esistenza di determinate condizioni. È, infatti, necessario disporre di una serie discretamente ampia di dati storici relativi a beni campione, che devono, in primo luogo, appartenere allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare ed essere simili a quest'ultimo. Deve verificarsi una sufficiente dinamicità e trasparenza del mercato immobiliare oggetto di studio, per poter reperire prezzi di compravendita cronologicamente allineati e riferiti a beni omogenei, per caratteristiche, a quello da stimare;
- la *Discounted Cash Flow Analysis*, in cui il valore del bene è dato dal flusso complessivo attualizzato dei benefici che da esso conseguono in un orizzonte temporale medio-lungo. Si basa sul principio economico dell'anticipazione, secondo il quale un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre. Può essere

utilizzato per formulare sia giudizi di stima che giudizi di convenienza economica. È uno strumento di analisi articolato che consta di diverse fasi, fra cui la definizione del tipo di relazione che lega il valore del bene ed i suoi benefici economici attesi, la scelta dell'orizzonte temporale di riferimento, la determinazione dei flussi di cassa, del tasso di attualizzazione e dei criteri di giudizio.

È un approccio, però, applicabile solo ai casi in cui esista già un progetto di trasformazione dettagliato dello specifico bene oggetto di stima.

- l'approccio basato sui costi (*costo di riproduzione deprezzato*), applicabile quando non esiste un mercato attivo ed è basato sull'ipotesi di surrogabilità. Consiste nel calcolo della somma dei costi che risulta necessaria sopportare al momento della stima per produrre nuovamente un bene di analoghe caratteristiche. Il costo di riproduzione così determinato sarebbe, però, riferito ad un immobile completamente nuovo rispetto a quello oggetto di stima che presenta, invece, vetustà, obsolescenza tecnologica e funzionale ed un determinato stato di conservazione. Il costo calcolato deve essere, perciò, ridotto per raggiungere l'equivalenza di utilità e funzionalità fra i due beni. Per quanto riguarda gli immobili storici, vengono, inoltre, applicate aggiunte o detrazioni percentuali, spesso arbitrarie, di plusvalenze per sottolinearne il pregio artistico.

Per tale motivo, per determinare il valore economico di un bene storico-architettonico, spesso, non si utilizzano i procedimenti sopra esposti, ma si simula un mercato, cercando di stimare il valore monetario che ad esso attribuisce la collettività, utilizzando una metodologia secondo cui è possibile quantificare l'apprezzamento che ogni soggetto attribuisce ad un determinato bene.

I principali metodi attualmente utilizzati, soprattutto in ambito accademico, nel tentativo di misurare i benefici derivanti da un bene storico si possono suddividere in due grandi categorie.

La prima è quella degli approcci basati sulle *preferenze rivelate (revealed preferences)*, con cui si possono stimare solo i valori d'uso.

Fra questi si hanno:

- *il Metodo del costo di viaggio (Travel Cost)*: Hotelling (1949), per primo, suggerì di considerare le spese di viaggio sostenute dagli utenti diretti di una risorsa ricreativa, per stimarne il valore. È una tecnica derivata dagli economisti dell'ambiente ed è stata utilizzata per misurare il valore dei servizi offerti dai beni pubblici localizzati sul territorio, in particolare parchi naturali, luoghi panoramici, castelli, grandi mostre d'arte. Le prime applicazioni si basavano sull'individuazione delle aree attorno al servizio oggetto di valutazione, considerando il raggio d'influenza e la capacità attrattiva del servizio ambientale-culturale. Si fonda sull'ipotesi che il consumatore/visitatore razionale si aspetti di ricevere un beneficio almeno pari al costo sostenuto per la visita e sulla constatazione che le visite diventano più rare in proporzione alla distanza tra luogo di residenza e destinazione della visita. Il modello di Hotelling considerava che il costo di viaggio nella zona più lontana fosse l'espressione della massima disponibilità a pagare del visitatore, quindi calcolava, per ogni zona, la differenza tra questo costo massimo ed il costo medio della zona, ottenendo delle stime del surplus del consumatore. Il modello di Clawson-Knetsch (1965), successivamente, costruisce una curva di domanda inversa del servizio ambientale, basata sulla relazione tra costo di viaggio e numero di visite.

Si propone, dunque, di stimare la domanda di un bene storico-culturale, facendo riferimento alle spese sostenute per la sua fruizione. Queste spese sono proporzionali alla distanza percorsa per il raggiungimento del sito culturale, a maggior distanza corrispondono maggiori costi e dunque un minor numero di visitatori, ed esprimono l'apprezzamento dei fruitori nei riguardi di quello specifico bene.

Con l'ausilio di questionari si raccolgono i dati relativi al numero di visite, le distanze percorse ed i costi sostenuti dai visitatori del sito in un determinato periodo di

tempo, si calcola, così, il costo medio di una visita e si ricostruisce la curva di domanda (Sirchia, 2000). È possibile distinguere l'approccio zonale e quello individuale. Nel primo si analizza il numero di visite degli utenti. Il bacino di fruizione viene suddiviso in zone omogenee per il costo di viaggio, in base alla distanza. Si pone in relazione il saggio di frequenza delle zone con il rispettivo costo medio della visita. Nell'approccio individuale, invece, il saggio di frequenza considerato è individuale, cioè numero di visite per individuo. Mettendo in relazione il costo addizionale con le visite totali viene stimata la funzione di domanda.

L'applicazione di questo metodo, ha, però, evidenziato alcuni limiti, quali la mancata considerazione del tempo impiegato per fruire del bene oggetto di studio, della presenza di siti alternativi o di altri luoghi di interesse posti nelle vicinanze. Tende ad escludere i valori di esistenza, poiché non considera i non-visitatori ed assume costante il livello di congestione del bene.

- *I Prezzi Edonici*: si fonda sull'idea che è possibile determinare il valore dei servizi culturali analizzando il mercato immobiliare delle abitazioni. L'obiettivo di questo metodo è definire una funzione di domanda che esprima la relazione esistente fra la qualità del bene culturale e la disponibilità marginale a pagare. A parità di ogni altra condizione, la differenza di prezzo viene interpretata come il valore che il mercato immobiliare attribuisce al bene culturale in questione (Santagata, 2000). Il ricorso a questo procedimento è, però, possibile solo se sono verificate determinate condizioni, fra cui l'esistenza di un mercato residenziale attivo, trasparente ed una rilevanza della caratteristica ambientale, storica o culturale nella formazione del valore immobiliare. Risulta, perciò, applicabile in un campo molto ristretto di casi.

La seconda categoria è quella degli approcci incentrati sulle cosiddette *preferenze dichiarate (stated preferences)*. Sono metodi di tipo diretto, cioè basano la valutazione

dei beni sui risultati di questionari in cui viene chiesto ai rispondenti di enunciare le loro preferenze all'interno di mercati ipotetici; in questo modo è possibile, teoricamente, stimare tutte le componenti del valore del bene, sia quelle d'uso che di non uso.

Fra questi ci sono:

- *la Valutazione Contingente*: è una tecnica che, sin dai primi studi americani di Davis (1964), si basa sulla possibilità di delineare un mercato ipotetico per beni che ne sono privi, al cui interno il consumatore possa manifestare la propria disponibilità a pagare, per la conservazione o il miglioramento qualitativo del bene considerato, o ad essere rimborsato nel caso di un peggioramento qualitativo o di una diminuzione della sua disponibilità. Proprio l'assunzione di un contesto ipotetico è uno degli aspetti più controversi del metodo, in quanto molti economisti non ritengono attendibili misure del benessere individuale che non siano ottenute mediante l'osservazione di comportamenti reali (Sirchia, 2000).

Al consumatore è proposta una situazione ipotetica in cui per poter disporre di una certa risorsa egli debba pagare o, in alternativa, essere rimborsato del danno conseguente all'impossibilità di utilizzarla. Questo metodo si serve di interviste, di norma, rivolte a soggetti economici. Una variazione quantitativa o qualitativa di servizi culturali viene presentata all'interno di un questionario, e questo scenario ipotetico serve a far esprimere al rispondente una sua valutazione della disponibilità a pagare o ad accettare: *Willingness to Pay (WTP)* o della *Willingness to Accept (WTA)*.

Si articola, di solito, nelle seguenti fasi:

- Definizione del bene da valutare;
- Individuazione di un campione rappresentativo della popolazione, a cui proporre il mercato contingente: dal momento che il mercato è solo ipotetico, è necessario specificare in maniera precisa quali regole lo disciplinano. Queste sono funzionali

ad esprimere le condizioni di fruibilità del bene e le modalità di pagamento o di compensazione, specificandone la forma e la cadenza temporale;

- Predisposizione di un questionario;
- Rilevazione delle interviste, che possono essere effettuate per posta, per telefono o di persona;
- Stima del valore del bene storico.

In questo metodo vengono individuati solamente due elementi (il prezzo e il bene) e due scelte (pagare il costo e fruire del bene, oppure rifiutare di pagare e astenersi dalla fruizione del bene stesso). Le stime del valore del bene sono ottenute direttamente mediante indagini, che sollecitano i rispondenti ad una valutazione monetaria per determinate misure o interventi.

Tra le più diffuse versioni di valutazione contingente si hanno: 1) *iterative bidding game*, che prevede l'iniziale proposta da parte dell'intervistatore di un importo in termini di WTP/WTA, con la possibilità di risposta dicotomica. La somma viene incrementata gradualmente o diminuita in modo costante fino al raggiungimento della soglia limite. 2) *Open-ended*: il soggetto intervistato viene lasciato libero di esprimere la propria valutazione. 3) *Close-ended dichotomous choice model*: l'analista deve stabilire il limite massimo di WTP individuale e operarne una suddivisione in intervalli costanti, in questo modo la WTP ottenuta non è la massima disponibilità a pagare dell'intervistato, ma una sua misura discreta. 4) *Check-list*: si sottopongono all'attenzione dell'intervistato una serie di valori, nell'ambito dei quali l'intervistato sceglie quello più gradito.

La bontà del metodo della valutazione contingente può essere facilmente compromessa, però, dalla struttura dell'intervista, dalla modalità con cui vengono formulati i quesiti e dal livello di informazione posseduto dall'intervistato sulla situazione in merito a cui è chiamato ad esprimersi (Mazzanti, 2003).

- *l'Analisi Congiunta (Conjoint Choice Analysis)*: è, secondo la classificazione di Mitchell e Carson (1989), un metodo di valutazione dei beni basato sulla rilevazione ipotetica e indiretta del comportamento dei consumatori. È impiegata nel marketing, nell'economia dei trasporti, nella pianificazione urbana e territoriale e in geografia. Indaga la struttura delle preferenze a partire da scelte eseguite fra alternative ipotetiche. Si basa, quindi, sulla stima di preferenze espresse da un campione di popolazione, e, in rapporto a ciò, si configura come un'analisi di tipo econometrico-campionaria, campione al quale si sottopone un questionario di indagine inerente il bene che si vuole analizzare.

Il suo presupposto è che ciascun prodotto o servizio possiede molteplici attributi, ciascuno con differente peso in termini di utilità per il consumatore e che i valori individuali possono essere quantificati e stimati in prospettiva attraverso la simulazione del mercato.

Il principio base è l'utilità del consumatore e la principale assunzione è che un bene può essere visto come un insieme di attributi dai quali il soggetto ricava utilità. Il presupposto dell'analisi congiunta è che un prodotto può essere descritto in termini di numero di attributi che possono assumere diversi livelli.

Questo strumento risulta di facile utilizzo per stabilire quali servizi legati ad un bene storico devono essere implementati o eliminati, ma è di difficile applicabilità per stimare l'apporto di ciascuna caratteristica al valore economico di un bene.

Risulta, pertanto, evidente che i metodi sopra esposti differiscono tra di loro sia dal punto di vista del bene o attività oggetto di indagine, sia dal tipo di beneficio valutato, rendendo difficile la comparazione tra di loro (Pearce e Mourato, 1998). Ognuno dei metodi di valutazione dei beni culturali presenta, anche a causa della derivazione da altri campi dell'economia, limiti e punti deboli che consigliano, per quanto possibile, di utilizzarli congiuntamente o, meglio, elaborarne di nuovi. I metodi fondati sui dati di mercato superano il problema informativo delle preferenze individuali, ma non

colgono le componenti di valore non legate al consumo immediato, i metodi basati su indagini, pur con tutti i miglioramenti introdotti nel corso degli anni, difettano dal punto di vista del controllo del comportamento strategico degli intervistati.

Va, inoltre, sottolineato che tutti i procedimenti sopra descritti, a causa della loro necessità di lunghi tempi di attuazione, vengono applicati solo in contesti accademici e di ricerca, non sono, di certo, gli strumenti valutativi che gli estimatori utilizzano quando sono chiamati a redigere una relazione di stima di una Villa Veneta.

Si vuole, perciò, analizzare, in questa prima fase del lavoro di ricerca, il comportamento storico dei valutatori, il loro processo decisionale durante la stima di una Villa, ed individuare, attraverso lo studio delle perizie estimative, quali scelte essi compiono, quali caratteristiche dell'immobile in oggetto considerano fondamentali per il calcolo del valore e, attraverso la costruzione di una funzione di valutazione, verificare se possa esistere un comportamento omogeneo e condiviso.

6. LA COSTRUZIONE DEL MODELLO DI REGRESSIONE LINEARE MULTIPLA

6.1 I PROCEDIMENTI DI STIMA ATTUALMENTE UTILIZZATI PER LA VALUTAZIONE DELLE VILLE VENETE

L'analisi delle relazioni di stima di Ville Venete e lo studio della letteratura dedicata sottolineano la totale mancanza di uniformità nella scelta di un procedimento estimativo univoco per quanto riguarda la valutazione di questa particolare tipologia di immobili. Non ci sono strumenti applicabili, in modo generale, all'intero insieme di dimore storiche, ma vengono, finora, utilizzati procedimenti propri dell'estimo tradizionale, che, spesso, però, si dimostrano inadatti e applicabili solo a specifici casi. Quando è possibile raccogliere dati che possano essere sintomo di un mercato attivo, vengono utilizzati i procedimenti sintetici mono-parametrici, quali la scala dei prezzi noti e la distribuzione di frequenza, come sottolineato nel capitolo precedente. Sono, però, rari i casi in cui è possibile il loro utilizzo, a causa della scarsità di beni omogenei e confrontabili e della mancanza di dati storici di riferimento.

Maggiormente utilizzati risultano, invece, gli strumenti del costo di riproduzione deprezzato e del valore di trasformazione. Questi, però, sono applicabili solo dopo lo studio approfondito dell'immobile oggetto di valutazione, analizzandone le caratteristiche, la tecnologia costruttiva e il possibile progetto di riuso e trasformazione.

I valutatori, in questo modo, considerano il probabile riutilizzo futuro di una villa. In base alle caratteristiche che possiede, quali la consistenza, il grado di tutela a cui è sottoposta e la compatibilità degli usi degli spazi in ragione della potenziale compromissione, il livello e i modi della loro accessibilità, l'utilizzo pregresso, è possibile individuare le migliori vocazioni d'uso future e i probabili flussi di cassa attesi. Procedimento, che, però, richiede un iter progettuale ed un'analisi economico-finanziaria approfonditi e validi per il solo caso in esame.

Questo lavoro di ricerca non vuole elaborare un nuovo metodo di valutazione, si propone, invece, di studiare l'attuale processo decisionale e la razionalità dei valutatori, cercando di indagare se possa esistere un comportamento condiviso in fase di stima, che si traduca nella costruzione di una possibile funzione per il calcolo del valore, che possa essere generalizzabile all'intera tipologia delle Ville Venete, quali futuri oggetti di valutazioni.

6.2 LA DESCRIZIONE DEL MODELLO DI REGRESSIONE LINEARE MULTIPLA

Si vuole, perciò, come precisato nel precedente paragrafo, studiare il comportamento e la razionalità del valutatore dei beni storici, della tipologia edilizia delle Ville Venete, delineandone le funzioni del valore di stima. La costruzione di queste ultime si basa sulla scomposizione del bene nelle caratteristiche che influenzano, in maniera significativa, le scelte dell'estimatore per il calcolo del valore di questi specifici immobili.

A tal fine, si utilizza il procedimento pluriparametrico della regressione lineare multipla.

La regressione è un modello che cerca di stabilire la relazione di causalità tra variabili aleatorie. Si selezionano le variabili y ed x_i , rispettivamente la variabile dipendente, l'effetto, e quelle indipendenti, le cause. Il modello per descrivere tale nesso causale è quello di assumere che la variabile y sia funzione lineare delle variabili x_i , ossia scrivere:

$$y = \alpha + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_n x_n + \varepsilon$$

dove α e β_1, \dots, β_n sono i coefficienti numerici ed ε è una variabile aleatoria che esprime l'errore dell'equazione di regressione.

I coefficienti presenti nel modello sono stimati tramite i dati delle N osservazioni della variabile dipendente y e gli $N \times n$ valori osservati dalle variabili indipendenti, con il metodo dei minimi quadrati. Questo metodo consiste nello scegliere le stime a e b_i dei

parametri α e β_i , rendendo minima la somma dei quadrati degli scarti tra il valore osservato y ed il valore predetto $\hat{y} = a + b_1x_1 + \dots + b_nx_n$.

La retta di regressione che si ottiene è, perciò, quella che tra tutte le rette nel piano minimizza la somma dei quadrati delle distanze verticali tra la retta stessa ed i punti campione raccolti.

Si deve, quindi, costruire un modello di regressione lineare multipla, che deve prevedere la determinazione de:

- la variabile dipendente (y), nello specifico il valore di stima delle Ville Venete;
- le variabili indipendenti (x_i), ossia le caratteristiche significative per il valore del bene immobile;
- la stima dei coefficienti di regressione (α e β).

Quindi, per misurare la “bontà” del modello si sceglie come indicatore il rapporto tra la quantità RSS, cioè la devianza del modello di regressione:

$$RSS = \sum (\hat{y}_i - \bar{y})^2$$

e TSS, ossia la devianza totale, pari a :

$$TSS = \sum (y_i - \bar{y})^2$$

Dove y_i sono i valori registrati per la variabile y , \bar{y} è la media campionaria e \hat{y}_i sono i valori previsti dalla retta di regressione.

Tale rapporto è detto coefficiente di determinazione, R^2 , ed è definito come:

$$R^2 = RSS/TSS$$

Valori di R^2 prossimi ad 1 (o al 100%) indicano un ottimo accordo tra i dati osservati e quelli previsti, mentre valori prossimi a 0 mostrano che la previsione propone valori in disaccordo con le osservazioni.

6.3 LA SCELTA DELLE VARIABILI DA CONSIDERARE PER LA VALUTAZIONE DELLE VILLE VENETE

A tal proposito centrale e determinante si dimostra la scelta delle caratteristiche da considerare nel modello. La tipologia edilizia Villa Veneta, infatti, riguarda beni complessi il cui valore dovrebbe dipendere da numerosi fattori, che non si limitano alle sole caratteristiche architettoniche proprie dell'immobile, ma è, spesso, influenzato dal contesto, a breve e lungo raggio, in cui è inserito.

Per la scelta di tali caratteristiche, è stata impiegata, inizialmente, la tassonomia che, di solito, è individuabile nella letteratura estimativa (Forte, De Rossi, 1974; Realfonzo, 1994), in cui vengono proposte le principali variabili, che, maggiormente, concorrono alla formazione del valore immobiliare.

La classificazione delle caratteristiche può essere, perciò, riassunta in quattro principali categorie:

- *posizionali estrinseche*: articolabili in maniera più dettagliata in centralità dell'ubicazione dell'immobile, accessibilità, presenza di attrezzature collettive limitrofe, qualificazione dell'ambiente esterno, livello di inquinamento, vicinanza con le principali infrastrutture;
- *posizionali intrinseche*, quali: panoramicità, luminosità, affaccio;
- *tecnologiche*: relative al grado di finitura interna ed esterna, all'età del fabbricato;
- *produttive*: inerenti la capacità dell'immobile di produrre reddito e la sua suscettibilità di trasformazione.

La scelta, però, delle caratteristiche, per rispondere all'iniziale domanda di ricerca, ha dovuto confrontarsi con le variabili considerate all'interno delle relazioni di stima raccolte, relative ai beni oggetti di studio. In merito a ciò, l'elenco delle variabili sopra proposto è stato implementato e modificato attraverso l'inserimento di qualità, che caratterizzano i beni storico-architettonici, in quanto tali, come l'appartenenza a contesti di rilevante qualità turistico-ambientale, il particolare pregio architettonico,

poiché Villa di un progettista noto, la presenza di apparato decorativo, sia esso pittorico o scultoreo, e la presenza di un vincolo artistico-culturale.

Tali caratteristiche sono una specificazione di quelle già esistenti nella letteratura (qualità ambientale, pregio architettonico, apparato decorativo) o sono una aggiunta in ragione della natura del bene oggetto di stima (appartenenza a circuiti di pregio, autore del manufatto, ecc.). L'attenta analisi delle perizie estimative ha permesso di individuare quali e quante variabili fossero, attualmente, impiegate dagli estimatori al fine di individuare il più probabile valore di una Villa Veneta.

È, quindi, stata considerata una serie di variabili qualitative e quantitative, che hanno permesso di classificare gli edifici sulla base dell'epoca di realizzazione, il pregio storico, la consistenza, la trasformabilità e la loro localizzazione.

È stata, pertanto, condotta una ricerca rivolta alla tipologia Villa Veneta, tramite la quale sono state rilevate, per ciascun bene, le seguenti variabili: a) epoca di realizzazione; b) superficie coperta (aree principali, accessorie e complementari dirette e indirette); c) superficie esterna; d) stato conservativo; e) inserimento in circuiti di pregio; f) villa d'autore; g) presenza di vincolo; h) fungibilità; i) presenza di apparato decorativo; l) affaccio; m) contesto limitrofo, in cui è situato il bene; n) accessibilità. È stata trascurata la variabile legata all'epoca della stima, poiché tutti i dati raccolti, come si osserva nell'Allegato 1, si riferiscono a valutazioni effettuate negli anni compresi fra il 2009 ed il 2014, periodo in cui si considerano costanti le condizioni del mercato.

Per quanto riguarda ciascuna variabile sono state utilizzate le seguenti suddivisioni nelle relative classi:

- Epoca di realizzazione (suddivisione proposta in letteratura): - '400/'500, - '600, - '700, - '800;
- Stato conservativo: - da ristrutturare, - buono, -ottimo;
- Inserimento in circuiti di pregio: - Monti Berici, - Colli Euganei, - Riviera del Brenta; - Altro (cioè non appartenente alle tre categorie precedentemente indicate);

- Villa d'autore (informazione tratta da monografie e dalla letteratura relativa alla storia dell'arte e dell'architettura): - noto, - ignoto;
- Presenza di vincolo: - presenza, - assenza;
- Fungibilità, intesa come trasformabilità a livello tecnologico: - no, - in parte, - totale;
- Presenza apparato decorativo: - presenza, - assenza;
- Affaccio: - carente, - normale, - ottimo;
- Contesto: - carente, - normale, - ottimo;
- Accessibilità, intesa come facilità di raggiungimento con il solo mezzo proprio, almeno un mezzo pubblico o più mezzi pubblici, traducibile in: - carente, - normale, - ottima.

6.4 LE VILLE VENETE CENSITE: LA COSTRUZIONE DEL DATABASE

Sono, quindi, stati raccolti dati relativi a Ville Venete, sia pubbliche che private, di cui, però, fosse noto il relativo valore di stima, poiché questo viene considerato come la variabile dipendente, y . Sono, poi, state rilevate le principali variabili di tipo intrinseco, estrinseco, tecnologico e produttivo, indicate nel paragrafo precedente, e raccolte in una scheda, qui di seguito riportata, elaborata e compilata per ciascun immobile analizzato (per la consultazione dell'intero schedario si veda l'Allegato 1, in fondo all'elaborato di tesi).

Ogni scheda rappresenta una sorta di monografia di ciascuna Villa ed è suddivisa in tre parti principali, come si può osservare dal modello tipo proposto di seguito. Essa inizia con una prima parte legata all'ubicazione della Villa, contesto e accessibilità; una seconda relativa alle caratteristiche tecnologiche ed architettoniche del bene ed una terza parte in cui vengono inserite le informazioni inerenti le quotazioni del settore residenziale locale e il tipo di mercato a cui è destinato l'immobile, vendita forzata o libera.

Num. Scheda:

DATI IDENTIFICATIVI	
Denominazione VILLA _____	
Rilievo fotografico	Ubicazione
Regione	
Comune	Numero abitanti:
Ubicazione:	

FATTORI POSIZIONALI					
Circuiti di pregio		Accessibilità	Note		
Riviera del Brenta	<input type="checkbox"/>	Normale	<input type="checkbox"/>	=====	
Monti Berici	<input type="checkbox"/>	Ottima	<input type="checkbox"/>	=====	
Colli Euganei	<input type="checkbox"/>	Carente	<input type="checkbox"/>		
Altro	<input type="checkbox"/>				
Contesto limitrofo		Affaccio			
Normale	<input type="checkbox"/>	Normale	<input type="checkbox"/>		
Ottimo	<input type="checkbox"/>	Ottimo	<input type="checkbox"/>		
Carente	<input type="checkbox"/>	Carente	<input type="checkbox"/>		
CARATTERISTICHE EDIFICIO					
Stato di conservazione		Anno /secolo di costruzione	Autore		
Buono	<input type="checkbox"/>	NEL _____	_____		
Ottimo	<input type="checkbox"/>				
Da ristrutturare	<input type="checkbox"/>				
Apparato decorativo		Vincolo (D. Lgs. 42/2004)	Trasformabilità		
Presente	<input type="checkbox"/>	Presente	<input type="checkbox"/>	In parte	<input type="checkbox"/>
Assente	<input type="checkbox"/>	Assente	<input type="checkbox"/>	Totale	<input type="checkbox"/>
				Nulla	<input type="checkbox"/>
CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE					
Superficie coperta					
___ mq					
Area scoperta					
___ mq					
Note					

IL FABBRICATO

FINALITA' STIMA		
Asta	□	Libero mercato
		□
Data stima		
Quotazioni di mercato settore residenziale	€/mq	_____
Importo totale	_____ €	
Note		

Scheda tipo per la raccolta delle caratteristiche di ogni Villa analizzata, composta da tre parti principali: Dati identificativi, il Fabbricato, Dati economici

Per analizzare le caratteristiche delle Ville sono state acquisite le informazioni disponibili dal catalogo on-line dell'Istituto Regionale delle Ville Venete, ente che dal 1979 è impegnato nella catalogazione, nel restauro e nella valorizzazione delle ville del territorio veneto e friulano. Successivamente, sono stati consultati i piani di alienazione degli enti pubblici: Stato, Regioni (Veneto e Friuli Venezia Giulia), Province e Comuni, quindi, per quanto riguarda i beni di proprietà privata, invece, sono state considerate le fonti dirette, quali offerte di vendita e perizie, così da poterne reperire il valore calcolato.

Sono state censite 71 Ville (Allegato 1), distribuite, come si può osservare dall'immagine seguente (Immagine 1.6) fra il territorio regionale di Veneto (68) e Friuli Venezia Giulia (3), nello specifico: 20 nella provincia di Treviso, 18 in quella di Venezia, 12 nella zona di Vicenza, 10 in quella di Padova, 4 nel territorio di Belluno, 3 in quello di Verona e 1 in provincia di Rovigo. Mentre, per quanto riguarda la regione del Friuli: 1 a Trieste, 1 nella provincia di Udine ed 1 in quella di Pordenone.

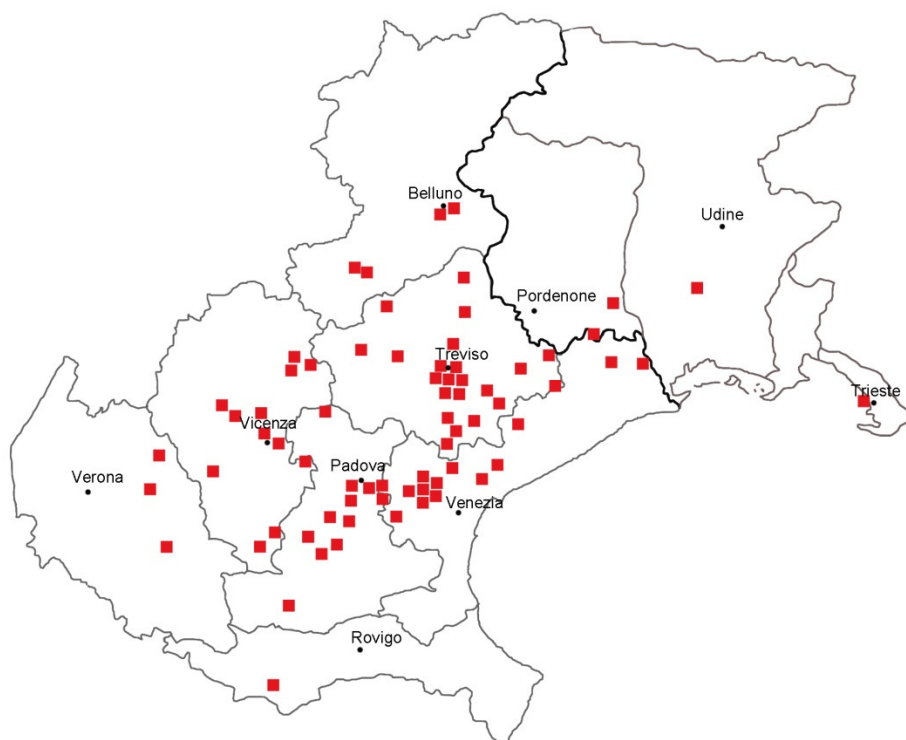


Immagine 1.6. Distribuzione delle Ville Venete censite, fra i territori delle province di Veneto e Friuli Venezia Giulia.

Tutti i dati raccolti sono, quindi, stati riuniti nella tabella seguente, in cui il livello di ciascuna caratteristica, sia essa numerica, ordinale o dicotomica, è espresso secondo la suddivisione descritta nel paragrafo precedente. La tabella è così composta: le righe rappresentano le ville analizzate e le colonne sono riferite alle variabili indipendenti considerate e quella dipendente "Valore di stima".

Tabella 1.6. Le Ville Venete censite con i dati delle variabili indipendenti, ossia le caratteristiche sopra elencate, e della variabile dipendente, il valore di stima.

	IMMOBILI	VARIABILI INDIPENDENTI												VALORE DI STIMA (€)
		DATA DI REALIZZAZIONE	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE ESTERNA	STATO CONSERVATIVO	INSERIMENTO IN CIRCUITI	D'AUTORE	VINCOLATA	FUNGIUBITA'	PRESENZA APPARATO DECORATIVO	AFFACCIO	CONTESTO (avanti paesaggistico-ambientale)	ACCESSIBILITA'	
1	Villa Caffrè	metà '600	1200 mq	4000 mq	Da ristrutturare	Brenta	no	si	in parte	si	carente	carente	carente	2.600.000
2	Villa Soranzo	1769	1400 mq	2400 mq	Da ristrutturare	Altro	no	si	in parte	si	carente	carente	normale	498.850
3	Villa dei Buoi	700	493 mq	9070 mq	Da ristrutturare	Altro	no	si	in parte	si	normale	carente	ottimo	250.000
4	Villa Papadopoli	metà '800	9063 mq	40000 mq	Buono	Altro	no	si	in parte	si	normale	normale	ottimo	4.100.000
5	Villa Melloni	700	937 mq	14332 mq	Sufficiente	Berici	no	si	in parte	si	normale	normale	normale	850.000
6	Villa "Del Verme"	400	1.648 mq	12395 mq	Da ristrutturare	Berici	no	si	in parte	si	normale	carente	carente	2.500.000
7	Villa "Capra Barbaran"	fine '600	2300 mq	11400 mq	Da ristrutturare	Berici	si	si	no	si	normale	carente	carente	2.600.000
8	Villa "Da Porto - Barbaran"	500	1700 mq	10000 mq	Buono	Berici	si	si	no	si	carente	normale	normale	2.170.000
9	Villa Nani Loredan	500	2100 mq	37000 mq	Buono	Euganei	si	si	no	si	normale	carente	normale	2.900.000
10	Completo via delle ceramiche	700	340 mq	1525 mq	Da ristrutturare	Euganei	no	si	in parte	si	carente	carente	ottimo	700.000
11	Villa De Toffol-Barozzi	700	938 mq	12580 mq	Da ristrutturare	Altro	no	si	in parte	si	normale	ottimo	normale	942.400
12	Villa Privata	1720	320 mq	900 mq	Buono	Altro	no	no	totalmente	no	ottimo	ottimo	normale	650.000
13	Villa Privata	500	600 mq	0 mq	Da ristrutturare	Altro	no	no	in parte	si	carente	carente	ottimo	75.000
14	Villa Privata	600	4293 mq	12000 mq	Da ristrutturare	Altro	no	no	totalmente	no	normale	normale	ottimo	3.000.000
15	Villa Privata	700	1100 mq	4000 mq	Da ristrutturare	Brenta	no	no	totalmente	no	carente	carente	normale	850.000
16	Villa Privata	700	1000 mq	7000 mq	Buono	Brenta	no	no	in parte	si	ottimo	carente	ottimo	2.900.000
17	Villa Privata	700	850 mq	4000 mq	Buono	Brenta	no	no	no	si	ottimo	ottimo	normale	1.700.000
18	Villa Privata	600	1000 mq	15000 mq	Buono	Brenta	no	no	in parte	si	normale	carente	normale	5.000.000
19	Villa Privata	700	365 mq	2700 mq	Buono	Brenta	no	no	totalmente	no	normale	ottimo	ottimo	500.000
20	Villa Privata	800	800 mq	22000 mq	Buono	Altro	no	no	totalmente	no	ottimo	ottimo	ottimo	3.300.000
21	Villa Privata	500	1000 mq	3000 mq	Ottimo	Brenta	no	no	in parte	si	ottimo	ottimo	normale	2.800.000
22	Villa Privata	800	400 mq	4000 mq	Buono	Brenta	no	no	totalmente	no	carente	ottimo	ottimo	2.100.000
23	Villa Privata	800	1000 mq	15000 mq	Ottimo	Brenta	no	no	totalmente	no	normale	normale	ottimo	3.300.000
24	Villa Privata	700	700 mq	3000 mq	Buono	Brenta	no	si	no	si	carente	ottimo	ottimo	1.700.000
25	Villa Privata Toffi Silvestri	700	865 mq	10000 mq	Da ristrutturare	Altro	no	no	totalmente	no	ottimo	normale	normale	695.000
26	Villa Privata	800	300 mq	2000mq	Ottimo	Altro	no	no	totalmente	no	ottimo	ottimo	normale	950.000
27	Villa Privata	700	600 mq	320 mq	Buono	Altro	no	no	totalmente	no	normale	ottimo	ottimo	1.540.000
28	Villa Privata	500	600 mq	1300 mq	Ottimo	Altro	no	no	in parte	si	normale	normale	normale	1.500.000
29	Villa Privata	600	1100 mq	7000 mq	Buono	Altro	no	no	totalmente	no	ottimo	carente	carente	1.700.000
30	Villa Privata Bertolini	500	840 mq	40000mq	Ottimo	Altro	no	si	no	si	ottimo	carente	ottimo	4.500.000
31	Villa Privata	1863	300 mq	1100 mq	Buono	Altro	no	no	totalmente	no	ottimo	carente	normale	350.000
32	Villa Privata Duchessa	600	3700 mq	35000 mq	Da ristrutturare	Altro	no	no	totalmente	no	ottimo	normale	normale	4.900.000
33	Villa Privata Santa Chiara	500	1654 mq	20000 mq	Da ristrutturare	Altro	no	no	totalmente	no	ottimo	ottimo	carente	3.500.000
34	Villa Privata Albini	600	500 mq	3000 mq	Buono	Altro	no	no	totalmente	no	ottimo	carente	carente	1.300.000
35	Villa Privata	700	800 mq	1000 mq	Da ristrutturare	Altro	no	no	totalmente	no	normale	carente	carente	650.000
36	Villa Privata	600	700 mq	1500 mq	Da ristrutturare	Altro	no	no	totalmente	no	normale	carente	carente	1.850.000
37	Villa Privata Sorgato	500	3500 mq	40000 mq	Ottimo	Altro	si	si	no	si	ottimo	carente	normale	4.000.000
38	Villa Privata	500	800 mq	23000 mq	Buono	Altro	no	no	in parte	si	ottimo	carente	normale	1.900.000
39	Villa Privata	500	1420 mq	17500 mq	Da ristrutturare	Altro	no	no	totalmente	no	ottimo	ottimo	ottimo	3.000.000
40	Villa Privata	600	1600 mq	65000 mq	Da ristrutturare	Altro	no	no	totalmente	no	ottimo	normale	normale	3.200.000
41	Villa Privata Giustinian	600	3500 mq	10500 mq	Da ristrutturare	Altro	no	no	no	si	ottimo	carente	carente	1.600.000
42	Villa Privata	800	900 mq	16000 mq	Buono	Altro	no	no	totalmente	no	normale	carente	ottimo	1.500.000
43	Villa Privata	800	2000 mq	16000 mq	Da ristrutturare	Altro	no	no	totalmente	no	carente	carente	ottimo	1.800.000
44	Villa Privata "La Moresina"	500	900 mq	1400 mq	Buono	Altro	no	si	no	si	normale	normale	carente	2.500.000
45	Villa Privata	800	1000 mq	5000 mq	Buono	Brenta	no	si	no	si	normale	normale	ottimo	2.000.000
46	Villa Privata	400	948 mq	5700 mq	Ottimo	Berici	no	no	totalmente	no	carente	ottimo	normale	850.000
47	Villa Privata	700	1080 mq	7000 mq	Buono	Berici	no	no	totalmente	no	normale	carente	normale	1.000.000
48	Villa Privata	1885	420 mq	8000 mq	Buono	Berici	no	no	totalmente	no	normale	ottimo	normale	570.000
49	Villa Privata	500	600 mq	26660 mq	Da ristrutturare	Berici	no	no	in parte	si	ottimo	normale	normale	1.500.000
50	Villa Privata	800	900 mq	3000 mq	Da ristrutturare	Berici	no	no	totalmente	no	carente	normale	normale	650.000
51	Villa Privata	700	5000 mq	3600 mq	Da ristrutturare	Berici	no	no	totalmente	no	normale	normale	normale	1.800.000
52	Villa Capra Valmorana	1566	1200 mq	7500 mq	Ottimo	Berici	si	si	no	si	ottimo	carente	ottimo	1.707.800
53	Villa Privata Gualdo	700	3000 mq	40000 mq	Da ristrutturare	Berici	no	no	in parte	si	normale	normale	normale	2.600.000
54	Villa Privata	300	1200 mq	5000 mq	Ottimo	Euganei	no	si	no	si	normale	ottimo	carente	2.500.000
55	Villa Privata	500	3534 mq	50000 mq	Buono	Euganei	no	si	no	si	ottimo	carente	normale	6.900.000
56	Villa Privata	800	532 mq	1200 mq	Ottimo	Euganei	no	no	totalmente	no	normale	normale	ottimo	580.000
57	Villa Privata	700	1000 mq	18000 mq	Ottimo	Euganei	no	no	totalmente	no	normale	normale	normale	3.900.000
58	Villa Privata	500	900 mq	5000 mq	Buono	Euganei	no	no	totalmente	no	normale	normale	ottimo	1.500.000
59	Villa Privata	500	1800 mq	400000 mq	Ottimo	Euganei	no	no	totalmente	no	ottimo	carente	ottimo	8.500.000

	IMMOBILI	VARIABILI INDIPENDENTI											VALORE DI STIMA (€)	
		DATA DI REALIZZAZIONE	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE ESTERNA	STATO CONSERVATIVO	INSERIMENTO IN CIRCUITI	D'AUTORE	VINCOLATA	FUNGIIBILITA'	PRESENZA APPARATO DECORATIVO	AFFACCIO	CONTESTO (qualità paesaggistica- ambientale)		ACCESSIBILITA'
60	Villa Privata	800	1000 mq	5000 mq	Buono	Altro	no	no	totalmente	no	normale	normale	normale	4.500.000
61	Villa Privata	800	1000 mq	18000 mq	Ottimo	Euganei	no	no	totalmente	no	normale	normale	normale	690.000
62	Villa Privata	800	1300 mq	3000 mq	Da ristrutturare	Altro	no	no	in parte	si	normale	carente	carente	200.000
63	Villa Privata	500	650 mq	250 mq	Da ristrutturare	Altro	no	no	in parte	si	carente	ottimo	ottimo	1.260.000
64	Villa Privata	fine '800	800 mq	2500 mq	Da ristrutturare	Altro	no	no	totalmente	no	ottimo	normale	carente	780.000
65	Villa Privata	1630	3960 mq	27000 mq	Buono	Altro	no	no	in parte	si	ottimo	ottimo	normale	6.300.000
66	Villa Privata Mandella	500	1200 mq	5000 mq	Ottimo	Altro	no	np	totalmente	no	ottimo	carente	normale	1.500.000
67	Villa Privata	500	1000 mq	9000 mq	Da ristrutturare	Altro	no	no	totalmente	no	ottimo	ottimo	ottimo	1.700.000
68	Villa Privata	700	4000 mq	20000 mq	Da ristrutturare	Altro	no	no	totalmente	no	ottimo	ottimo	ottimo	3.500.000
69	Palazzo Tullio Altan	600	4386 mq	5430 mq	Buono	Altro	no	si	no	si	carente	normale	ottimo	3.600.000
70	Villa Privata, Casa Chiaruttini	600	1100 mq	3000mq	Da ristrutturare	Altro	no	no	totalmente	no	carente	carente	normale	700.000
71	Villa Privata Miramare	800	390 mq	200mq	Buono	Altro	no	no	totalmente	no	carente	ottimo	normale	1.100.000

Dalla Tabella 1.6 si evince la presenza di diverse tipologie di variabili. La prima grande distinzione si ha fra le variabili *categoriali* e quelle *numeriche*. Le prime possono assumere valori diversi, ma non confrontabili fra loro, quali l'Epoca di realizzazione e l'Inserimento in circuiti di pregio ambientale. Quelle categoriali si possono, inoltre, distinguere in altri due sottogruppi, quelle *dicotomiche*, quali: Villa d'autore, presenza di Vincolo, presenza di Apparato Decorativo; e quelle *ordinali*, ossia variabili i cui valori sono, generalmente, etichettati da parole, ma che possono essere ordinati su una scala unidimensionale, nello specifico: lo Stato conservativo, la Fungibilità, l'Affaccio, il Contesto e l'Accessibilità.

Superficie coperta e Superficie esterna, invece, sono variabili numeriche, in particolare, *continue*.

Si è, quindi, deciso di trasformare in classi numeriche tutte le variabili sopra descritte.

Qui di seguito, per ogni variabile si riportano le suddivisioni in classi, con il relativo valore numerico:

- *Epoca di realizzazione:*

- '400-'500:	1
- '600:	2
- '700:	3
- '800:	4

- *Stato conservativo:*

- Da ristrutturare:	0
- Buono:	1
- Ottimo:	2

- Appartenenza a circuiti di pregio:

- Monti Berici: 1
- Colli Euganei: 2
- Riviera del Brenta: 3
- Altro: 4

- Villa d'autore:

- Sì: 1
- No: 0

- Presenza di vincolo:

- Sì: 1
- No: 0

- Fungibilità:

- No: 0
- In parte: 1
- Totale: 2

- Presenza apparato decorativo:

- Sì: 1
- No: 0

- *Affaccio:*

- Carente: 0

- Normale: 1

- Ottimo: 2

- *Contesto:*

- Carente: 0

- Normale: 1

- Ottimo: 2

- *Accessibilità:*

- Carente: 0

- Normale: 1

- Ottimo: 2

Allo stesso modo, sono state suddivise in classi anche le due variabili numeriche presenti all'interno del database, quali Superficie coperta e Superficie esterna; trattandosi di aree di grandi dimensioni non è apparso significativo studiare l'apporto di ciascun metro quadrato al valore finale dell'immobile, ma si è ritenuto più opportuno suddividerle in tre macro classi dimensionali.

Si è, così, ottenuto:

- *Superficie coperta (Sc)*:

- $Sc \leq 1000$ mq: 1

- $1000 \text{ mq} < Sc < 3000$ mq: 2

- $Sc \geq 3000$ mq: 3

- *Superficie esterna (Se)*:

- $Se \leq 1$ ha: 1

- $1 \text{ ha} < Se < 3$ ha: 2

- $Se \geq 3$ ha: 3

La tabella precedente è stata, quindi, modificata, sostituendo le parole che esprimevano il grado di ciascuna caratteristica, con numeri che indicano il livello di ogni variabile.

Tabella 2.6. Le Ville Venete censite con i dati delle variabili indipendenti, espresse sottoforma di classi numeriche.

	IMMOBILI	VARIABILI INDIPENDENTI											VALORE DI STIMA (€)	
		DATA DI REALIZZAZIONE	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE ESTERNA	STATO CONSERVATIVO	INSERIMENTO IN CIRCUITI	D'AUTORE	VINCOLATA	RUNGIBIUTA*	PRESENZA APPARATO DECORATIVO	AFFACCIO	CONTESTO (qualità paesaggistica ambientale)		ACCESSIBILITA'
1	Villa Caffrè	2	2	1	0	3	0	1	1	1	0	0	0	2400000
2	Villa Saranzo	3	2	1	0	4	0	1	1	1	0	0	1	498850
3	Villa dei Buoi	3	1	1	0	4	0	1	1	1	1	0	2	250000
4	Villa Papadopoli	4	3	3	1	4	0	1	1	1	1	1	2	4100000
5	Villa Melloni	4	1	3	0	1	0	1	1	1	1	1	1	850000
6	Villa "Del Verme"	1	2	3	0	1	0	1	1	1	1	0	0	2500000
7	Villa "Capra Barbaran"	2	2	3	0	1	1	1	0	1	1	0	0	2400000
8	Villa "Da Porta - Barbaran"	1	2	3	1	1	1	1	0	1	0	1	1	2170000
9	Villa Nani Loredan	1	2	3	1	2	1	1	0	1	1	0	1	2900000
10	Complesso via delle ceramiche	3	1	1	0	2	0	1	1	1	0	0	2	700000
11	Villa De Toffi-Barozzi	3	1	2	0	4	0	1	1	1	1	2	1	942400
12	Villa Privata	3	1	1	1	4	0	0	2	0	2	2	1	650000
13	Villa Privata	1	1	1	0	4	0	0	1	1	0	0	2	75000
14	Villa Privata	2	3	2	0	4	0	0	2	0	1	1	2	3000000
15	Villa Privata	3	2	1	0	3	0	0	2	0	0	0	1	850000
16	Villa Privata	3	1	1	1	3	0	0	1	1	2	0	2	2900000
17	Villa Privata	3	1	1	1	3	0	0	0	1	2	2	0	1700000
18	Villa Privata	2	1	2	1	3	0	0	1	1	1	0	1	5000000
19	Villa Privata	3	1	1	1	3	0	0	2	0	1	2	2	500000
20	Villa Privata	4	1	2	1	3	0	0	2	0	2	2	2	3300000
21	Villa Privata	1	1	1	2	3	0	0	1	1	2	2	1	2800000
22	Villa Privata	4	1	1	1	3	0	0	2	0	0	2	2	2100000
23	Villa Privata	4	1	2	2	4	0	0	2	0	1	1	2	3300000
24	Villa Privata	3	1	1	1	3	0	1	0	1	0	2	2	1700000
25	Villa Privata Toti Silvestri	3	1	1	0	4	0	0	2	0	2	1	1	695000
26	Villa Privata	4	1	1	2	4	0	0	2	0	2	2	1	950000
27	Villa Privata	3	1	1	1	4	0	0	2	0	1	2	2	1540000
28	Villa Privata	1	1	1	2	4	0	0	1	1	1	1	1	1500000
29	Villa Privata	2	2	1	1	4	0	0	2	0	2	0	0	1700000
30	Villa Privata Bertolini	1	1	3	2	4	0	1	0	1	2	0	2	4500000
31	Villa Privata	4	1	1	1	4	0	0	2	0	2	0	1	350000
32	Villa Privata Duchessa	2	3	3	0	4	0	0	2	0	2	1	1	4900000
33	Villa Privata Santa Chiara	1	2	2	0	4	0	0	2	0	2	2	0	3500000
34	Villa Privata Albinoni	2	1	1	1	4	0	0	2	0	2	0	0	1300000
35	Villa Privata	3	1	1	0	4	0	0	2	0	1	0	0	650000
36	Villa Privata	2	1	1	0	4	0	0	2	0	1	0	0	1850000
37	Villa Privata Sorgato	1	3	3	2	4	1	1	0	1	2	0	1	4000000
38	Villa Privata	1	1	2	1	4	0	0	1	1	2	0	1	1900000
39	Villa Privata	1	2	2	0	4	0	0	2	0	2	2	2	3000000
40	Villa Privata	2	2	3	0	4	0	0	2	0	2	1	1	3200000
41	Villa Privata Giustinian	2	3	2	0	4	0	1	0	1	2	0	0	1400000
42	Villa Privata	4	1	2	1	4	0	0	2	0	1	0	2	1500000
43	Villa Privata	4	2	2	0	4	0	0	2	0	0	0	2	1800000
44	Villa Privata "La Marosina"	1	1	1	1	4	0	1	0	1	1	1	0	2500000
45	Villa Privata	4	1	1	1	3	0	1	0	1	1	1	2	2000000
46	Villa Privata	1	1	1	2	1	0	0	2	0	0	2	1	850000
47	Villa Privata	3	2	1	1	1	0	0	2	0	1	0	1	1000000
48	Villa Privata	4	1	1	1	1	0	0	2	0	1	2	1	570000
49	Villa Privata	1	1	2	0	1	0	0	1	1	2	1	1	1500000
50	Villa Privata	4	1	1	0	1	0	0	2	0	0	1	1	650000
51	Villa Privata	3	3	1	0	1	0	0	2	0	1	1	1	1800000
52	Villa Capra Valmarana	1	2	1	2	1	1	1	0	1	2	0	2	1707800
53	Villa Privata Gualdo	3	3	3	0	1	0	0	1	1	1	1	1	2400000
54	Villa Privata	1	2	1	2	2	0	1	0	1	1	2	0	2500000
55	Villa Privata	1	3	3	1	2	0	1	0	1	2	0	1	6900000
56	Villa Privata	4	1	1	2	2	0	0	2	0	1	1	2	580000
57	Villa Privata	3	1	2	2	2	0	0	2	0	1	1	1	3900000
58	Villa Privata	1	1	1	1	2	0	0	2	0	1	1	2	1500000
59	Villa Privata	1	2	3	2	2	0	0	2	0	2	0	2	8500000

	IMMOBILI	VARIABILI INDIPENDENTI											VALORE DI STIMA (€)	
		DATA DI REALIZZAZIONE	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE ESTERNA	STATO CONSERVATIVO	INSERIMENTO IN CIRCUITI	D'AUTORE	VINCOLATA	FUNGIIBILITA'	PRESENZA APPARATO DECORATIVO	AFFACCIO	CONTESTO (qualità paesaggistico-ambientale)		ACCESSIBILITA'
60	Villa Privata	4	1	1	1	4	0	0	2	0	1	1	1	4500000
61	Villa Privata	4	1	2	2	2	0	0	2	0	1	1	1	690000
62	Villa Privata	4	2	1	0	4	0	0	1	1	1	0	0	200000
63	Villa Privata	1	1	1	0	4	0	0	1	1	0	2	2	1260000
64	Villa Privata	4	1	1	0	4	0	0	2	0	2	1	0	780000
65	Villa Privata	2	3	2	1	4	0	0	1	1	2	2	0	6300000
66	Villa Privata Mandella	1	2	1	2	4	0	0	2	0	2	0	1	1500000
67	Villa Privata	1	1	1	0	4	0	0	2	0	2	2	2	1700000
68	Villa Privata	3	3	2	0	4	0	0	2	0	2	2	2	3500000
69	Palazzo Tullio Altan	2	3	1	1	4	0	1	0	1	0	1	2	3600000
70	Villa Privata_Casa Chiaruttini	2	2	1	0	4	0	0	2	0	0	0	1	700000
71	Villa Privata Miramare	4	1	1	1	4	0	0	2	0	0	2	1	1100000

7. L'APPLICAZIONE DEL MODELLO DI REGRESSIONE LINEARE MULTIPLA

7.1 UNA PRIMA APPLICAZIONE DEL MODELLO DI REGRESSIONE ALL'INTERO CAMPIONE

È stato, a questo punto, applicato il modello di regressione lineare multipla, descritto nei paragrafi precedenti, all'intero campione, costituito da 71 rilevazioni, per analizzare le variabili che maggiormente concorrono alla formazione del valore di stima di una Villa Veneta.

Le variabili indipendenti significative sono risultate, quindi, essere:

- Epoca di costruzione;
- Superficie coperta;
- Superficie esterna;
- Stato conservativo;
- Villa d'autore.

Tabella 1.7 I risultati dell'adattamento di un modello di regressione lineare multipla per descrivere la relazione tra il Valore di stima e le cinque variabili indipendenti risultate significative.

<i>Variabili indipendenti</i>	<i>Coefficienti b_i</i>	<i>Statistica t^*</i>
COSTANTE (a)	-479215	-0,8427
EPOCA DI COSTRUZIONE	-256664	-2,1169
SUPERFICIE COPERTA	675339	3,234
SUPERFICIE ESTERNA	1097250	5,4788
STATO CONSERVATIVO	749890	4,0642
VILLA D'AUTORE	-1775700	-3,0521

* tutti i valori della statistica t , in base ai gdl (70) e all'errore α (5%) risultano superiori in termini assoluti al valore critico pari a 1,6669.

Da questi primi risultati, si può evincere che le dimensioni, siano esse interne ed esterne, e lo stato conservativo determinano un incremento del valore di una Villa, mentre l'essere di recente costruzione e d'autore influiscono negativamente sulla variabile dipendente.

Sostituendo, successivamente, l'entità delle variabili di ogni unità osservata nella funzione di regressione scaturente dall'analisi, in formula si ottiene la seguente funzione di stima:

VALORE DI STIMA DI UNA VILLA = - 479215 – 256664*EPOCA DI COSTRUZIONE + 675339*SUPERFICIE COPERTA + 1097250*SUPERFICIE ESTERNA + 749890*STATO CONSERVATIVO - 1775700*AUTORE

Si evidenzia che il modello impiegato contiene cinque variabili esplicative, riferite a caratteristiche quali l'epoca di costruzione, la superficie coperta, la superficie esterna, lo stato conservativo e l'autore della Villa. Sono, invece, state escluse le variabili relative ad inserimento in circuiti di pregio, vincolo, fungibilità, apparato decorativo, affaccio, contesto ed accessibilità, ossia variabili inerenti la localizzazione e la storicità dell'immobile.

Relativamente, infine, al peso delle singole caratteristiche nella determinazione del valore, si rileva che il prezzo misurato dall'intercetta è pari a 479215 euro, a cui si dovranno aggiungere -256664 euro per l'epoca di costruzione, 675339 euro per la superficie coperta, 1097250 euro per la superficie esterna, 749890 euro per lo stato conservativo e -1775700 euro per l'autore.

Il modello adattato presenta, inoltre, un buon valore del coefficiente di determinazione R^2 , corretto secondo i gradi di libertà, nello specifico 70, è, infatti, pari a 0,536, ed una varianza totale, ossia la somma degli scarti, cioè le differenze, fra ciascun valore rilevato e la media è pari a $2,7 * 10^{12}$.

7.2 L'ANALISI DEI RESIDUI DEL MODELLO DI REGRESSIONE LINEARE MULTIPLA

Per verificare, infine, la bontà dell'adattamento del modello ai dati rilevati ed analizzati, oltre a considerare il coefficiente di determinazione R^2 , è necessario effettuare l'analisi dei residui, in modo da valutare le assunzioni alla base del modello di regressione e decidere se quest'ultimo sia appropriato per i dati oggetto di studio.

I residui, e_i , corrispondono alla differenza fra i valori osservati e quelli stimati della variabile dipendente y , dati i valori delle variabili indipendenti x_i .

Attraverso l'analisi dei residui è possibile verificare le seguenti quattro assunzioni, che stanno alla base del modello di regressione:

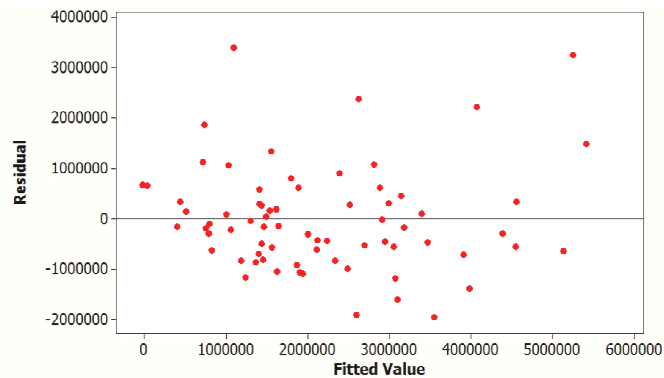
- *linearità*: occorre rappresentare graficamente i residui sull'asse verticale e i corrispondenti valori predetti y_i su quello orizzontale, attraverso un diagramma di dispersione. Se il modello è lineare, non risulta alcun tipo di relazione tra i residui e la variabile dipendente. È possibile effettuare un'ulteriore verifica tramite il calcolo del coefficiente di correlazione dei residui, R , che in presenza di linearità, assume valori che tendono a 0.
- *normalità*: è verificata attraverso un istogramma dei residui. Se la y_i si distribuisce normalmente con varianza S^2 e media pari al valore ottenuto dall'equazione del modello, i residui standardizzati tendono a distribuirsi secondo una normale standardizzata $N(0,1)$ al crescere della numerosità campionaria n .
- *omoschedasticità (ossia varianza costante)*: se la varianza delle y_i è costante, l'analisi del grafico dei residui mostra una distribuzione regolare dei valori intorno, sopra e sotto, lo zero, cioè all'aumentare dei valori della y disposti sull'asse delle ascisse, la distanza dei valori sotto lo zero eguaglia la distanza di quelli sopra lo zero e viceversa. Nel caso di varianza non costante, ossia presenza di eteroschedasticità, invece, la distanza dei residui, positivi o negativi rispetto allo zero, aumenta all'aumentare dei valori della y , si può, così, osservare una distribuzione dei residui intorno allo zero, detta "ad imbuto". Oltre al metodo grafico, è possibile applicare il test di Breusch-Pagan-Godfrey, che verifica l'ipotesi nulla (H_0) di varianza costante, se il relativo *p-value* (cioè il valore p che indica la probabilità di ottenere un risultato pari o più estremo di quello osservato, supposta vera l'ipotesi nulla. Talvolta viene anche chiamato livello di significatività osservato) è maggiore o uguale del valore

soglia pari a 0,05, contro l'ipotesi alternativa ($\neq H_0$) di eteroschedasticità, se *p-value* è inferiore a 0,05.

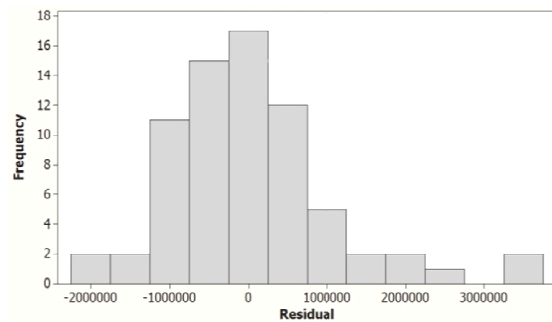
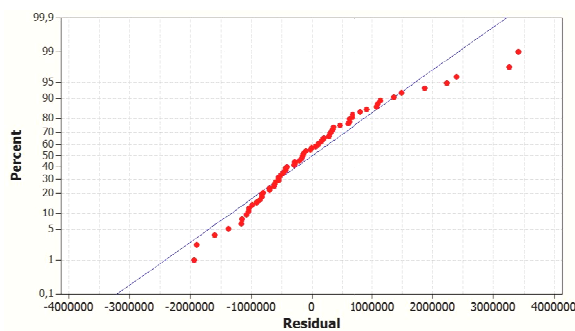
- *indipendenza*: può essere verificata realizzando un grafico in cui i residui vengono posti secondo l'ordine in cui sono stati raccolti i dati. L'assunzione è verificata se non esiste una correlazione fra i valori consecutivi dei residui. A livello numerico è, inoltre, possibile verificare l'indipendenza con il test di Durbin-Watson (*DW*). Il test *DW* si usa per verificare l'ipotesi nulla di indipendenza tra i residui del modello, contro l'ipotesi alternativa di autocorrelazione. Serve, dunque, per verificare l'assenza di un legame lineare tra ciascun residuo ed il precedente. La statistica *DW* assume valori tra 0 e 4. Al crescere della correlazione, scende fino a raggiungere 0, invece, al decrescere della correlazione, la *DW* cresce fino a raggiungere il valore di 4. Purtroppo la distribuzione della statistica *DW* sotto l'ipotesi di assenza di correlazione è di complicata derivazione e, data una ampiezza del test, assunta del 5%, esistono due intervalli di [0,4] in cui non è possibile determinare, se non caso per caso, la risposta del test. Durbin e Watson forniscono quindi una tabella per diversi valori di *n* (numerosità campionaria) e di *k* (numero di variabili indipendenti), in cui è possibile costruire gli intervalli di rifiuto ed accettazione dell'ipotesi di indipendenza.

È stata, a questo punto, effettuata l'analisi dei residui del modello di regressione multipla descritto nel paragrafo precedente, relativo all'intero campione delle Ville Venete censite e, come dimostrano i grafici successivi, elaborati con il software *Statgraphics*, ed i test effettuati, risultano soddisfatte le quattro assunzioni:

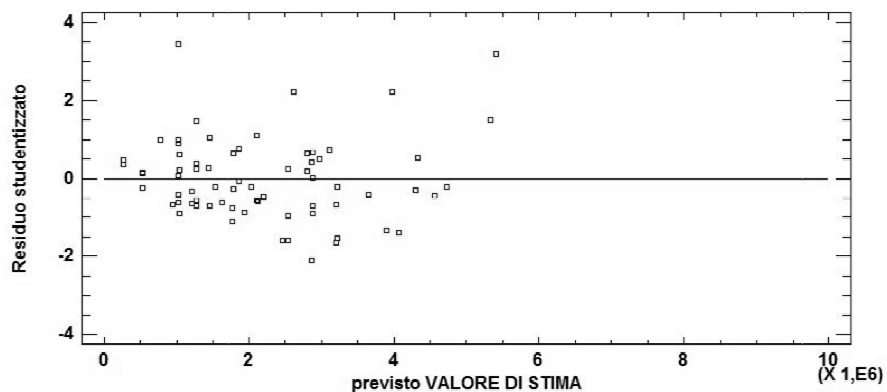
- TEST LINEARITA': il coefficiente di correlazione dei residui, R, risulta pari a 0 ed il grafico di dispersione seguente non presenta una particolare distribuzione che esprima relazione fra residui e variabile dipendente.



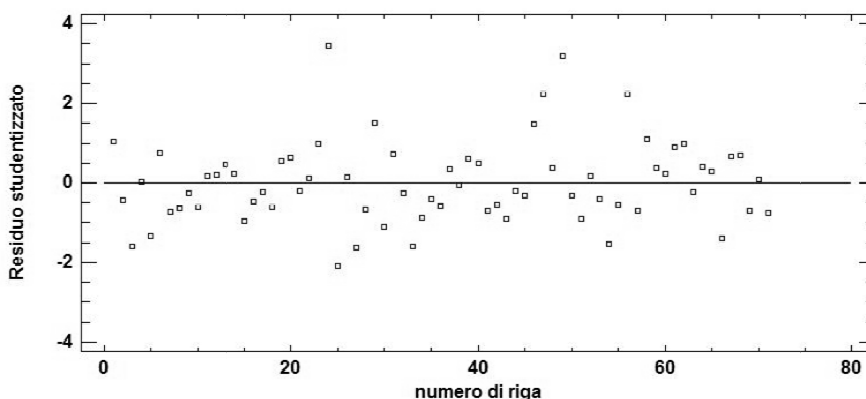
- TEST NORMALITA': i grafici seguenti mostrano una distribuzione dei residui assimilabile ad una gaussiana



- TEST OMOSCHEDASTICITA': valore B-P =12,38 e p-value = 0,051 (<0,05). Questa assunzione secondo il valore di Breusch-Pagan risulta, perciò, verificata.



- TEST INDIPENDENZA: i punti attorno all'asse orizzontale non presentano alcuna distribuzione particolare



L'indipendenza è stata verificata anche attraverso il test detto di Durbin-Watson, i cui risultati sono presentati nella Tabella 2.7.

Tabella 2.7. Test Durbin-Watson (D-W) con parametri per accettazione e rifiuto dell'ipotesi di indipendenza dei residui. Il valore DW pari a 2,0069 risulta interno all'intervallo di accettazione $2,026 < dw < 1,974$.

Modello campione completo	n	k	D-W
	71	12	2,0069
dl	1,239		
du	2,026		
accettazione	2,026	<dw<	1,974
rifiuto	0	<dw<	1,239
non decisione	1,239	<dw<	2,026
rifiuto	2,761	<dw<	4
non decisione	1,974	<dw<	2,761

n = numerosità campionaria

k = numero variabili indipendenti

7.3 LA SUDDIVISIONE DEL CAMPIONE IN GRUPPI MAGGIORMENTE OMOGENEI ED IL CONFRONTO FRA I PRIMI RISULTATI OTTENUTI

Successivamente, per proseguire ed approfondire lo studio del comportamento e della razionalità dei valutatori, l'intero campione è stato suddiviso in gruppi omogenei, secondo determinate caratteristiche, scelte fra quelle che identificano un bene storico e quelle risultate significative nel modello di regressione applicato alla totalità del campione, come descritto nei paragrafi precedenti. Sono state, quindi, scelte per la

scomposizione dell'intero data-set l'epoca di costruzione, la presenza di vincolo, l'appartenenza a circuiti di pregio e la presenza di apparato decorativo. Si vuole, perciò, analizzare e confrontare la funzione di stima dei nuovi modelli creati, omogenei per almeno una delle variabili sopra elencate, studiandone l'andamento più o meno uniforme, attraverso i risultati relativi alla varianza.

È stato, quindi, elaborato un modello di regressione lineare multipla per ciascun sottocampione e calcolata la relativa funzione del valore per ognuno dei nuovi gruppi, riportati nelle tabelle seguenti:

- Epoca di costruzione:

- Gruppo "Epoca '400-'500" (22 dati)

	IMMOBILI	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE ESTERNA	STATO CONSERVATIVO	CIRCUITI	D'AUTORE	VINCOLATA	FUNGIBILITA'	PRESENZA APPARATO DECORATIVO	AFFACCIO	CONTESTO	ACCESSIBILITA'	VALORE DI STIMA
1	Villa "Del Verme"	2	3	0	1	0	1	1	1	1	0	0	2500000
2	Villa Privata	2	1	2	2	0	1	0	1	1	2	0	2500000
3	Villa Privata	1	1	2	1	0	0	2	0	0	2	1	850000
4	Villa Nani Loredan	2	3	1	2	1	1	0	1	1	0	1	2900000
5	Villa "Da Porto - Barbaran"	2	3	1	1	1	1	0	1	0	1	1	2170000
6	Villa Privata	1	1	0	4	0	0	1	1	0	2	2	1260000
7	Villa Privata	1	1	2	4	0	0	1	1	1	1	1	1500000
8	Villa Privata Bertolini	1	3	2	4	0	1	0	1	2	0	2	4500000
9	Villa Privata Santa Chiara	2	2	0	4	0	0	2	0	2	2	0	3500000
10	Villa Privata Mandella	2	1	2	4	0	0	2	0	2	0	1	1500000
11	Villa Privata	1	1	1	2	0	0	2	0	1	1	2	1500000
12	Villa Privata	3	3	1	2	0	1	0	1	2	0	1	6900000
13	Villa Privata	1	2	0	1	0	0	1	1	2	1	1	1500000
14	Villa Privata	1	1	0	4	0	0	2	0	2	2	2	1700000
15	Villa Privata	1	1	0	4	0	0	1	1	0	0	2	75000
16	Villa Privata	2	3	2	2	0	0	2	0	2	0	2	8500000
17	Villa Privata Sorgato	3	3	2	4	1	1	0	1	2	0	1	4000000
18	Villa Privata	1	2	1	4	0	0	1	1	2	0	1	1900000
19	Villa Privata	2	2	0	4	0	0	2	0	2	2	2	3000000
20	Villa Privata	1	1	2	3	0	0	1	1	2	2	1	2800000
21	Villa Capra Valmarana, La Rotonda	2	1	2	1	1	1	0	1	2	0	2	1707800
22	Villa Privata "La Marosina"	1	1	1	4	0	1	0	1	1	1	0	2500000

La funzione ottenuta risulta la seguente:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -1847490 + 1069130 * \text{SUPERFICIE COPERTA} + 1353800 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 740463 * \text{STATO CONSERVATIVO} - 2358800 * \text{AUTORE}$$

- Gruppo "Epoca '600" (13 dati)

	IMMOBILI	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE ESTERNA	STATO CONSERVATIVO	CIRCUITI	D'AUTORE	VINCOLATA	FUNGIBILITA'	PRESENZA APPARATO DECORATIVO	AFFACCIO	CONTESTO	ACCESSIBILITA'	VALORE DI STIMA
1	Villa Caffrè	2	1	0	3	0	1	1	1	0	0	0	2600000
2	Villa "Capra Barbaran"	2	3	0	1	1	1	0	1	1	0	0	2600000
3	Villa Privata	2	1	1	4	0	0	2	0	2	0	0	1700000
4	Villa Privata Duchessa	3	3	0	4	0	0	2	0	2	1	1	4900000
5	Villa Privata	3	2	0	4	0	0	2	0	1	1	2	3000000
6	Villa Privata Albinoni	1	1	1	4	0	0	2	0	2	0	0	1300000
7	Villa Privata	1	1	0	4	0	0	2	0	1	0	0	1850000
8	Villa Privata	3	2	1	4	0	0	1	1	2	2	0	6300000
9	Villa Privata	2	3	0	4	0	0	2	0	2	1	1	3200000
10	Villa Privata Giustinian	3	2	0	4	0	1	0	1	2	0	0	1600000
11	Villa Privata	1	2	1	3	0	0	1	1	1	0	1	5000000
12	Palazzo Tullio Altan	3	1	1	4	0	1	0	1	0	1	2	3600000
13	Villa Privata, Casa Chiaruttini	2	1	0	4	0	0	2	0	0	0	1	700000

La funzione ottenuta risulta la seguente:

$$\text{VALORE DI STIMA} = 11013600 - 2404550 * \text{CIRCUITI} - 6009090 * \text{AUTORE} + 2365910 * \text{CONTESTO}$$

- Gruppo "Epoca '700" (19 dati)

	IMMOBILI	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE ESTERNA	STATO CONSERVATIVO	CIRCUITI	D'AUTORE	VINCOLATA	FUNGIBILITA'	PRESENZA APPARATO DECORATIVO	AFFACCIO	CONTESTO	ACCESSIBILITA'	VALORE DI STIMA
1	Villa Melloni	1	3	0	1	0	1	1	1	1	1	1	850000
2	Villa Soranzo	2	1	0	4	0	1	1	1	0	0	1	498850
3	Villa dei Buoi	1	1	0	4	0	1	1	1	1	0	2	250000
4	Villa De Toffol-Barozzi	1	2	0	4	0	1	1	1	1	2	1	942400
5	Complesso via delle ceramiche	1	1	0	2	0	1	1	1	0	0	2	700000
6	Villa Privata	1	1	1	4	0	0	2	0	1	2	2	1540000
7	Villa Privata	1	1	0	4	0	0	2	0	1	0	0	650000
8	Villa Privata Toti Silvestri	1	1	0	4	0	0	2	0	2	1	1	695000
9	Villa Privata	1	2	2	2	0	0	2	0	1	1	1	3900000
10	Villa Privata	2	1	1	1	0	0	2	0	1	0	1	1000000
11	Villa Privata	3	1	0	1	0	0	2	0	1	1	1	1800000
12	Villa Privata	3	2	0	4	0	0	2	0	2	2	2	3500000
13	Villa Privata	1	1	1	4	0	0	2	0	2	2	1	650000
14	Villa Privata	2	1	0	3	0	0	2	0	0	0	1	850000
15	Villa Privata	1	1	1	3	0	0	1	1	2	0	2	2900000
16	Villa Privata	1	1	1	3	0	0	0	1	2	2	0	1700000
17	Villa Privata	1	1	1	3	0	0	2	0	1	2	2	500000
18	Villa Privata	1	1	1	3	0	1	0	1	0	2	2	1700000
19	Villa Privata Gualdo	3	3	0	1	0	0	1	1	1	1	1	2600000

La funzione ottenuta risulta la seguente:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -954557 + 703008 * \text{SUPERFICIE COPERTA} + 579177 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 1180000 * \text{STATO CONSERVATIVO}$$

- Gruppo "Epoca '800" (17 dati)

	IMMOBILI	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE ESTERNA	STATO CONSERVATIVO	CIRCUITI	D'AUTORE	VINCOLATA	FUNGIBILITA'	PRESENZA APPARATO DECORATIVO	AFFACCIO	CONTESTO	ACCESSIBILITA'	VALORE DI STIMA
1	Villa Papadopoli	3	3	1	4	0	1	1	1	1	1	2	4100000
2	Villa Privata	1	1	0	4	0	0	2	0	2	1	0	780000
3	Villa Privata	1	1	1	4	0	0	2	0	2	0	1	350000
4	Villa Privata	1	1	1	4	0	0	2	0	1	1	1	4500000
5	Villa Privata	1	2	2	2	0	0	2	0	1	1	1	690000
6	Villa Privata	1	1	2	2	0	0	2	0	1	1	2	580000
7	Villa Privata	1	1	1	1	0	0	2	0	1	2	1	570000
8	Villa Privata	1	1	0	1	0	0	2	0	0	1	1	650000
9	Villa Privata	2	1	0	4	0	0	1	1	1	0	0	200000
10	Villa Privata	1	2	1	4	0	0	2	0	1	0	2	1500000
11	Villa Privata	1	2	1	3	0	0	2	0	2	2	2	3300000
12	Villa Privata	1	1	1	3	0	1	0	1	1	1	2	2000000
13	Villa Privata	1	1	1	3	0	0	2	0	0	2	2	2100000
14	Villa Privata	2	2	0	4	0	0	2	0	0	0	2	1800000
15	Villa Privata	1	2	2	4	0	0	2	0	1	1	2	3300000
16	Villa Privata Miramare	1	1	1	4	0	0	2	0	0	2	1	1100000
17	Villa Privata	1	1	2	4	0	0	2	0	2	2	1	950000

La funzione ottenuta risulta la seguente:

$$\text{VALORE DI STIMA} = 43846,2 + 1155190 * \text{SUPERFICIE ESTERNA}$$

- **Vincolo:**

- Gruppo "Presenza di Vincolo" (21 dati)

	IMMOBILI	EPOCA	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE ESTERNA	STATO CONSERVATIVO	CIRCUITI	D'AUTORE	FUNGIBILITA'	PRESENZA APPARATO DECORATIVO	AFFACCIO	CONTESTO	ACCESSIBILITA'	VALORE DI STIMA
1	Villa Caffrè	2	2	1	0	3	0	1	1	0	0	0	2600000
2	Villa Papadopoli	4	3	3	1	4	0	1	1	1	1	2	4100000
3	Villa Melloni	3	1	3	0	1	0	1	1	1	1	1	850000
4	Villa Nani Loredan	1	2	3	1	2	1	0	1	1	0	1	2900000
5	Villa "Del Verme"	1	2	3	0	1	0	1	1	1	0	0	2500000
6	Villa "Capra Barbaran"	2	2	3	0	1	1	0	1	1	0	0	2600000
7	Villa "Da Porto - Barbaran"	1	2	3	1	1	1	0	1	0	1	1	2170000
8	Villa Saranzo	3	2	1	0	4	0	1	1	0	0	1	498850
9	Villa dei Buoi	3	1	1	0	4	0	1	1	1	0	2	250000
10	Villa De Toffol-Barozzi	3	1	2	0	4	0	1	1	1	2	1	942400
11	Complesso via delle ceramiche	3	1	1	0	2	0	1	1	0	0	2	700000
12	Villa Privata Bertolini	1	1	3	2	4	0	0	1	2	0	2	4500000
13	Villa Privata	1	2	1	2	2	0	0	1	1	2	0	2500000
14	Villa Privata	1	3	3	1	2	0	0	1	2	0	1	6900000
15	Villa Privata Sorgato	1	3	3	2	4	1	0	1	2	0	1	4000000
16	Villa Privata Giustinian	2	3	2	0	4	0	0	1	2	0	0	1600000
17	Villa Privata	3	1	1	1	3	0	0	1	0	2	2	1700000
18	Villa Privata	4	1	1	1	3	0	0	1	1	1	2	2000000
19	Villa Capra Vaimarana, La Rotonda	1	2	1	2	1	1	0	1	2	0	2	1707800
20	Villa Privata "La Morosina"	1	1	1	1	4	0	0	1	1	1	0	2500000
21	Palazzo Tullio Altan	2	3	1	1	4	0	0	1	0	1	2	3600000

La funzione ottenuta risulta la seguente:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -1061560 + 807041 * \text{SUPERFICIE COPERTA} + 760490 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 1083540 * \text{STATO CONSERVATIVO} - 1315890 * \text{AUTORE}$$

- Gruppo "Assenza di Vincolo" (50 dati)

	IMMOBILI	EPOCA	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE ESTERNA	STATO CONSERVATIVO	CIRCUITI	D'AUTORE	FUNGIBILITA'	PRESENZA APPARATO DECORATIVO	AFFACCIO	CONTESTO	ACCESSIBILITA'	VALORE DI STIMA
1	Villa Privata	1	1	1	0	4	0	1	1	0	2	2	1260000
2	Villa Privata	4	1	1	0	4	0	2	0	2	1	0	780000
3	Villa Privata	3	1	1	1	4	0	2	0	1	2	2	1540000
4	Villa Privata	1	1	1	2	4	0	1	1	1	1	1	1500000
5	Villa Privata	2	2	1	1	4	0	2	0	2	0	0	1700000
6	Villa Privata	4	1	1	1	4	0	2	0	2	0	1	350000
7	Villa Privata Duchessa	2	3	3	0	4	0	2	0	2	1	1	4900000
8	Villa Privata Santa Chiara	1	2	2	0	4	0	2	0	2	2	0	3500000
9	Villa Privata Albinoni	2	1	1	1	4	0	2	0	2	0	0	1300000
10	Villa Privata	3	1	1	0	4	0	2	0	1	0	0	650000
11	Villa Privata	2	1	1	0	4	0	2	0	1	0	0	1850000
12	Villa Privata	4	1	1	1	4	0	2	0	1	1	1	4500000
13	Villa Privata	4	1	2	2	2	0	2	0	1	1	1	690000
14	Villa Privata Toffi Silvestri	3	1	1	0	4	0	2	0	2	1	1	695000
15	Villa Privata Mandella	1	2	1	2	4	0	2	0	2	0	1	1500000
16	Villa Privata	4	1	1	2	2	0	2	0	1	1	2	580000
17	Villa Privata	3	1	2	2	2	0	2	0	1	1	1	3900000
18	Villa Privata	1	1	1	1	2	0	2	0	1	1	2	1500000
19	Villa Privata	1	1	1	2	1	0	2	0	0	2	1	850000
20	Villa Privata	3	2	1	1	1	0	2	0	1	0	1	1000000
21	Villa Privata	4	1	1	1	1	0	2	0	1	2	1	570000
22	Villa Privata	1	1	2	0	1	0	1	1	2	1	1	1500000
23	Villa Privata	4	1	1	0	1	0	2	0	0	1	1	650000
24	Villa Privata	3	3	1	0	1	0	2	0	1	1	1	1800000
25	Villa Privata	1	1	1	0	4	0	2	0	2	2	2	1700000
26	Villa Privata	3	3	2	0	4	0	2	0	2	2	2	3500000
27	Villa Privata	4	2	1	0	4	0	1	1	1	0	0	200000
28	Villa Privata	3	1	1	1	4	0	2	0	2	2	1	650000
29	Villa Privata	1	1	1	0	4	0	1	1	0	0	2	75000
30	Villa Privata	2	3	2	0	4	0	2	0	1	1	2	3000000
31	Villa Privata	3	2	1	0	3	0	2	0	0	0	1	850000
32	Villa Privata	3	1	1	1	3	0	1	1	2	0	2	2900000
33	Villa Privata	2	3	2	1	4	0	1	1	2	2	0	6300000
34	Villa Privata	3	1	1	1	3	0	0	1	2	2	0	1700000
35	Villa Privata	1	2	3	2	2	0	2	0	2	0	2	8500000
36	Villa Privata	1	1	2	1	4	0	1	1	2	0	1	1900000
37	Villa Privata	1	2	2	0	4	0	2	0	2	2	2	3000000
38	Villa Privata	2	2	3	0	4	0	2	0	2	1	1	3200000
39	Villa Privata	4	1	2	1	4	0	2	0	1	0	2	1500000
40	Villa Privata	2	1	2	1	3	0	1	1	1	0	1	5000000
41	Villa Privata	3	1	1	1	3	0	2	0	1	2	2	500000
42	Villa Privata	4	1	2	1	3	0	2	0	2	2	2	3300000
43	Villa Privata	1	1	1	2	3	0	1	1	2	2	1	2800000
44	Villa Privata	4	1	1	1	3	0	2	0	0	2	2	2100000
45	Villa Privata	4	2	2	0	4	0	2	0	0	0	2	1800000
46	Villa Privata	4	1	2	2	4	0	2	0	1	1	2	3300000
47	Villa Privata Gualdo	3	3	3	0	1	0	1	1	1	1	1	2600000
48	Villa Privata Casa Chiaruttini	2	2	1	0	4	0	2	0	0	0	1	700000
49	Villa Privata Miramare	4	1	1	1	4	0	2	0	0	2	1	1100000
50	Villa Privata	4	1	1	1	2	4	0	2	0	2	1	950000

La funzione ottenuta risulta la seguente:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -480906 + 1753270 * \text{SUPERFICIE ESTERNA}$$

- Appartenenza a circuiti di pregio:

- Gruppo "Circuito Monti Berici" (12 dati)

	IMMOBILI	EPOCA	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE ESTERNA	STATO CONSERVATIVO	D'AUTORE	VINCOLATA	FUNGIBILITA'	PRESENZA APPARATO DECORATIVO	AFFACCIO	CONTESTO	ACCESSIBILITA'	VALORE DI STIMA
1	Villa Melloni	3	1	3	0	0	1	1	1	1	1	1	850000
2	Villa "Del Verme"	1	2	3	0	0	1	1	1	1	0	0	2500000
3	Villa "Capra Barbaran"	2	2	3	0	1	1	0	1	1	0	0	2600000
4	Villa "Da Porto - Barbaran"	1	2	3	1	1	1	0	1	0	1	1	2170000
5	Villa Privata	1	1	1	2	0	0	2	0	0	2	1	850000
6	Villa Privata	3	2	1	1	0	0	2	0	1	0	1	1000000
7	Villa Privata	4	1	1	1	0	0	2	0	1	2	1	570000
8	Villa Privata	1	1	2	0	0	0	1	1	2	1	1	1500000
9	Villa Privata	4	1	1	0	0	0	2	0	0	1	1	650000
10	Villa Privata	3	3	1	0	0	0	2	0	1	1	1	1800000
11	Villa Capra Valmarana, La Rotonda	1	2	1	2	1	1	0	1	2	0	2	1070800
12	Villa Privata Gualdo	3	3	3	0	0	0	1	1	1	1	1	2600000

La funzione ottenuta risulta la seguente:

$$\text{VALORE DI STIMA} = 1459770 + 784502 * \text{SUPERFICIE COPERTA} - 773522 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 2196540 * \text{PRESENZA APPARATO DECORATIVO} - 334006 * \text{AFFACCIO} + 208496 * \text{CONTESTO} - 1017250 * \text{ACCESSIBILITÀ}$$

- Gruppo "Circuito Colli Euganei" (9 dati)

	IMMOBILI	EPOCA	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE ESTERNA	STATO CONSERVATIVO	D'AUTORE	VINCOLATA	FUNGIBILITA'	PRESENZA APPARATO DECORATIVO	AFFACCIO	CONTESTO	ACCESSIBILITA'	VALORE DI STIMA
1	Villa Nani Loredan	1	2	3	1	1	1	0	1	1	0	1	2900000
2	Complesso via delle ceramiche	3	1	1	0	0	1	1	1	0	0	2	700000
3	Villa Privata	4	1	2	2	0	0	2	0	1	1	1	690000
4	Villa Privata	1	2	1	2	0	1	0	1	1	2	0	2500000
5	Villa Privata	1	3	3	1	0	1	0	1	2	0	1	6900000
6	Villa Privata	4	1	1	2	0	0	2	0	1	1	2	580000
7	Villa Privata	3	1	2	2	0	0	2	0	1	1	1	3900000
8	Villa Privata	1	1	1	1	0	0	2	0	1	1	2	1500000
9	Villa Privata	1	2	3	2	0	0	2	0	2	0	2	8500000

La funzione ottenuta risulta la seguente:

$$\text{VALORE DI STIMA} = 3705480 - 1254090 * \text{EPOCA} + 2821600 * \text{STATO CONSERVATIVO} - 3005400 * \text{CONTESTO}$$

- Gruppo "Circuito Riviera del Brenta" (11 dati)

	IMMOBILI	EPOCA	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE ESTERNA	STATO CONSERVATIVO	D'AUTORE	VINCOLATA	FUNGIBILITA'	PRESENZA APPARATO DECORATIVO	AFFACCIO	CONTESTO	ACCESSIBILITA'	VALORE DI STIMA
1	Villa Caffrè	2	2	1	0	0	1	1	1	0	0	0	2600000
2	Villa Privata	3	2	1	0	0	0	2	0	0	0	1	850000
3	Villa Privata	3	1	1	1	0	0	1	1	2	0	2	2900000
4	Villa Privata	3	1	1	1	0	0	0	1	2	2	0	1700000
5	Villa Privata	2	1	2	1	0	0	1	1	1	0	1	5000000
6	Villa Privata	3	1	1	1	0	0	2	0	1	2	2	500000
7	Villa Privata	4	1	2	1	0	0	2	0	2	2	2	3300000
8	Villa Privata	3	1	1	1	0	1	0	1	0	2	2	1700000
9	Villa Privata	1	1	1	2	0	0	1	1	2	2	1	2800000
10	Villa Privata	4	1	1	1	0	1	0	1	1	1	2	2000000
11	Villa Privata	4	1	1	1	0	0	2	0	0	2	2	2100000

La funzione ottenuta risulta la seguente:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -3006250 + 2191670 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 977083 * \text{RICONVERSIBILITÀ} + 2614580 * \text{PRESENZA APPARATO DECORATIVO}$$

- Gruppo "Non appartenenza a circuiti di pregio" (39 dati)

	IMMOBILI	EPOCA	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE ESTERNA	STATO CONSERVATIVO	D'AUTORE	VINCOLATA	FUNGIBILITA'	PRESENZA APPARATO DECORATIVO	AFFACCIO	CONTESTO	ACCESSIBILITA'	VALORE DI STIMA
1	Villa Papadopoli	4	3	3	1	0	1	1	1	1	1	2	4100000
2	Villa Privata	3	1	1	1	0	0	2	0	1	2	2	1540000
3	Villa Privata	1	1	1	2	0	0	1	1	1	1	1	1500000
4	Villa Privata	2	2	1	1	0	0	2	0	2	0	0	1700000
5	Villa Privata Bertolini	1	1	3	2	0	1	0	1	2	0	2	4500000
6	Villa Privata	4	1	1	1	0	0	2	0	2	0	1	350000
7	Villa Privata Duchessa	2	3	3	0	0	0	2	0	2	1	1	4900000
8	Villa Privata Santa Chiara	1	2	2	0	0	0	2	0	2	2	0	3500000
9	Villa Privata Albinoni	2	1	1	1	0	0	2	0	2	0	0	1300000
10	Villa Privata	3	1	1	0	0	0	2	0	1	0	0	650000
11	Villa Privata	2	1	1	0	0	0	2	0	1	0	0	1850000
12	Villa Privata	4	1	1	1	0	0	2	0	1	1	1	4500000
13	Villa Privata Sargato	1	3	3	2	1	1	0	1	2	0	1	4000000
14	Villa Privata	1	1	2	1	0	0	1	1	2	0	1	1900000
15	Villa Privata	1	2	2	0	0	0	2	0	2	2	2	3000000
16	Villa Privata	2	2	3	0	0	0	2	0	2	1	1	3200000
17	Villa Privata	4	1	2	1	0	0	2	0	1	0	2	1500000
18	Villa Privata	4	2	2	0	0	0	2	0	0	0	2	1800000
19	Villa Privata "La Morosina"	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	0	2500000
20	Villa De Toffal-Barozzi	3	1	2	0	0	1	1	1	1	2	1	942400
21	Villa Privata	1	1	1	0	0	0	1	1	0	2	2	1260000
22	Villa Privata	4	1	1	0	0	0	2	0	2	1	0	780000
23	Villa Privata Toffi Silvestri	3	1	1	0	0	0	2	0	2	1	1	695000
24	Villa Privata	2	3	2	1	0	0	1	1	2	2	0	6300000
25	Villa Privata Giustinian	2	3	2	0	0	1	0	1	2	0	0	1600000
26	Villa Soranzo	3	2	1	0	0	1	1	1	0	0	1	498850
27	Villa dei Buoi	3	1	1	0	0	1	1	1	1	0	2	250000
28	Villa Privata	1	1	1	0	0	0	1	1	0	0	2	75000
29	Villa Privata	2	3	2	0	0	0	2	0	1	1	2	3000000
30	Palazzo Tullio Altan	2	3	1	1	0	1	0	1	0	1	2	3600000
31	Villa Privata_Casa	2	2	1	0	0	0	2	0	0	0	1	700000
32	Villa Privata Miramare	4	1	1	1	0	0	2	0	0	2	1	1100000
33	Villa Privata Mandella	1	2	1	2	0	0	2	0	2	0	1	1500000
34	Villa Privata	1	1	1	0	0	0	2	0	2	2	2	1700000
35	Villa Privata	3	3	2	0	0	0	2	0	2	2	2	3500000
36	Villa Privata	3	1	1	1	0	0	2	0	2	2	1	650000
37	Villa Privata	4	1	2	2	0	0	2	0	1	1	2	3300000
38	Villa Privata	4	1	1	2	0	0	2	0	2	2	1	950000
39	Villa Privata	4	2	1	0	0	0	1	1	1	0	0	200000

La funzione ottenuta risulta la seguente:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -1307190 + 662330 * \text{SUPERFICIE COPERTA} + 993933 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 558623 * \text{STATO CONSERVATIVO} + 481238 * \text{CONTESTO}$$

- Apparato decorativo:

- Gruppo "Presenza Apparato decorativo" (33 dati)

	IMMOBILI	EPOCA	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE ESTERNA	STATO CONSERVATIVO	CIRCUITI	D'AUTORE	VINCOLATA	FUNGIBILITA'	AFFACCIO	CONTESTO	ACCESSIBILITA'	VALORE DI STIMA
1	Villa Caffrè	2	2	1	0	3	0	1	1	0	0	0	2600000
2	Villa Papadopoli	4	3	3	1	4	0	1	1	1	1	2	4100000
3	Villa Melloni	3	1	3	0	1	0	1	1	1	1	1	850000
4	Villa Nani Loredan	1	2	3	1	2	1	1	0	1	0	1	2900000
5	Villa "Del Verme"	1	2	3	0	1	0	1	1	1	0	0	2500000
6	Villa "Capra Barbaran"	2	2	3	0	1	1	1	0	1	0	0	2600000
7	Villa "Da Porto - Barbaran"	1	2	3	1	1	1	1	0	0	1	1	2170000
8	Villa Soranzo	3	2	1	0	4	0	1	1	0	0	1	498850
9	Villa del Buoi	3	1	1	0	4	0	1	1	1	0	2	250000
10	Villa De Toffol-Barozzi	3	1	2	0	4	0	1	1	1	2	1	942400
11	Complesso via delle ceramiche	3	1	1	0	2	0	1	1	0	0	2	700000
12	Villa Privata Bertolini	1	1	3	2	4	0	1	0	2	0	2	4500000
13	Villa Privata	1	2	1	2	2	0	1	0	1	2	0	2500000
14	Villa Privata	1	3	3	1	2	0	1	0	2	0	1	6900000
15	Villa Privata Sargato	1	3	3	2	4	1	1	0	2	0	1	4000000
16	Villa Privata Giustinian	2	3	2	0	4	0	1	0	2	0	0	1600000
17	Villa Privata	3	1	1	1	3	0	1	0	0	2	2	1700000
18	Villa Privata	4	1	1	1	3	0	1	0	1	1	2	2000000
19	Villa Capra Valmarana, La Rotonda	1	2	1	2	1	1	1	0	2	0	2	1707800
20	Villa Privata "La Morosina"	1	1	1	1	4	0	1	0	1	1	0	2500000
21	Palazzo Tullio Altan	2	3	1	1	4	0	1	0	0	1	2	3600000
22	Villa Privata Gualdo	3	3	3	0	1	0	0	1	1	1	1	2600000
23	Villa Privata	1	1	1	2	3	0	0	1	2	2	1	2800000
24	Villa Privata	2	1	2	1	3	0	0	1	1	0	1	5000000
25	Villa Privata	1	1	2	1	4	0	0	1	2	0	1	1900000
26	Villa Privata	3	1	1	1	3	0	0	1	2	0	2	2900000
27	Villa Privata	2	3	2	1	4	0	0	1	2	2	0	6300000
28	Villa Privata	3	1	1	1	3	0	0	0	2	2	0	1700000
29	Villa Privata	1	1	1	0	4	0	0	1	0	0	2	75000
30	Villa Privata	4	2	1	0	2	0	0	1	1	0	0	200000
31	Villa Privata	1	1	2	0	1	0	0	1	2	1	1	1500000
32	Villa Privata	1	1	1	2	4	0	0	1	1	1	1	1500000
33	Villa Privata	1	1	1	0	4	0	0	1	0	2	2	1260000

La funzione ottenuta risulta la seguente:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -1030990 + 762552 * \text{SUPERFICIE COPERTA} + 814997 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 1186280 * \text{STATO CONSERVATIVO} - 1513590 * \text{D'AUTORE}$$

- Gruppo "Assenza Apparato decorativo" (38 dati)

	IMMOBILI	EPOCA	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE ESTERNA	STATO CONSERVATIVO	CIRCUITI	D'AUTORE	VINCOLATA	FUNGIBILITA'	AFFACCIO	CONTESTO	ACCESSIBILITA'	VALORE DI STIMA
1	Villa Privata	4	1	1	0	4	0	0	2	2	1	0	780000
2	Villa Privata	3	1	1	1	4	0	0	2	1	2	2	1540000
3	Villa Privata	2	2	1	1	4	0	0	2	2	0	0	1700000
4	Villa Privata	4	1	1	1	4	0	0	2	2	0	1	3500000
5	Villa Privata Duchessa	2	3	3	0	4	0	0	2	2	1	1	4900000
6	Villa Privata Santa Chiara	1	2	2	0	4	0	0	2	2	2	0	3500000
7	Villa Privata Albinoni	2	1	1	1	4	0	0	2	2	0	0	1300000
8	Villa Privata	3	1	1	0	4	0	0	2	1	0	0	650000
9	Villa Privata	2	1	1	0	4	0	0	2	1	0	0	1850000
10	Villa Privata	4	1	1	1	4	0	0	2	1	1	1	4500000
11	Villa Privata	4	1	2	2	2	0	0	2	1	1	1	690000
12	Villa Privata Toffi Silvestri	3	1	1	0	4	0	0	2	2	1	1	695000
13	Villa Privata Mandella	1	2	1	2	4	0	0	2	2	0	1	1500000
14	Villa Privata	4	1	1	2	2	0	0	2	1	1	2	580000
15	Villa Privata	3	1	2	2	2	0	0	2	1	1	1	3900000
16	Villa Privata	1	1	1	1	2	0	0	2	1	1	2	1500000
17	Villa Privata	1	1	1	2	1	0	0	2	0	2	1	850000
18	Villa Privata	3	2	1	1	1	0	0	2	1	0	1	1000000
19	Villa Privata	4	1	1	1	1	0	0	2	1	2	1	570000
20	Villa Privata	4	1	1	0	1	0	0	2	0	1	1	650000
21	Villa Privata	3	3	1	0	1	0	0	2	1	1	1	1800000
22	Villa Privata	1	1	1	0	4	0	0	2	2	2	2	1700000
23	Villa Privata	3	3	2	0	4	0	0	2	2	2	2	3500000
24	Villa Privata	3	1	1	1	4	0	0	2	2	2	1	650000
25	Villa Privata	2	3	2	0	4	0	0	2	1	1	2	3000000
26	Villa Privata	3	2	1	0	3	0	0	2	0	0	1	850000
27	Villa Privata	1	2	3	2	2	0	0	2	2	0	2	8500000
28	Villa Privata	1	2	2	0	4	0	0	2	2	2	2	3000000
29	Villa Privata	2	2	3	0	4	0	0	2	2	1	1	3200000
30	Villa Privata	4	1	2	1	4	0	0	2	1	0	2	1500000
31	Villa Privata	3	1	1	1	3	0	0	2	1	2	2	500000
32	Villa Privata	4	1	2	1	3	0	0	2	2	2	2	3300000
33	Villa Privata	4	1	1	1	3	0	0	2	0	2	2	2100000
34	Villa Privata	4	2	2	0	4	0	0	2	0	0	2	1800000
35	Villa Privata	4	1	2	2	4	0	0	2	1	1	2	3300000
36	Villa Privata_Casa Chiaruttini	2	2	1	0	4	0	0	2	0	0	1	700000
37	Villa Privata Miramare	4	1	1	1	4	0	0	2	0	2	1	1100000
38	Villa Privata	4	1	1	2	4	0	0	2	2	2	1	950000

La funzione ottenuta risulta la seguente:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -772362 + 1922310 \cdot \text{SUPERFICIE ESTERNA}$$

Per ciascun gruppo sono stati ripetuti l'analisi dei residui ed il calcolo della varianza, quindi, sono state elaborate le tre tabelle proposte di seguito. Nella prima vengono indicate le variabili risultate significative per ciascun gruppo ed è indicato con rispettivo segno, + o -, il loro apporto rispetto al valore del bene, cioè se incidono in maniera positiva o negativa.

La seconda tabella si riferisce, invece, agli esiti dell'analisi dei residui, indicando con *ok* o *NO*, se sono soddisfatte le quattro assunzioni che vi sono alla base.

Infine, nella terza tabella, sono riportati i valori relativi ai coefficienti di determinazione R^2 e alla varianza di ogni campione e sotto-campione analizzato.

Caso 1

Tabella 3.7. Riepilogo dell'influenza, positiva o negativa, delle variabili significative per la formazione del valore di stima in ciascun modello di regressione.

VARIABILI	Completo	epoca '400- '500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito Monti Berici	circuito Colli Euganei	circuito Riviera del Brenta	no circuito	apparato	no apparato
Epoca di costruzione	-								-				
Superficie coperta	+	+		+		+		+			+	+	
Superficie esterna	+	+		+	+	+	+	-		+	+	+	+
Stato conservativo	+	+		+		+			+		+	+	
Appartenenza circuiti			-										
Villa d'autore	-	-	-			-						-	
Vincolo													
Fungibilità										+			
Apparato decorativo								+		+			
Affaccio								-					
Contesto			+					+	-		+		
Accessibilità								-					

Da questi primi risultati è possibile formulare alcune considerazioni sulle caratteristiche analizzate. La variabile dicotomica Vincolo non è significativa in nessuno dei modelli elaborati, mentre la Fungibilità influenza il valore di stima positivamente solo per quanto riguarda il gruppo di ville della Riviera del Brenta. Affaccio ed Accessibilità contribuiscono negativamente solo nel modello delle ville dei Monti Berici e risultano assenti per gli altri gruppi; allo stesso modo la variabile appartenenza a Circuiti di pregio fornisce un solo contributo, negativo, per le ville costruite nel '600. Si evince, inoltre, che nei soli due casi, ossia campione totale e gruppo Colli Euganei, in cui la variabile Epoca di costruzione risulta significativa, questa influenza negativamente il valore della villa, ciò significa che le dimore realizzate o ricostruite in epoche recenti possiedono minor valore. Allo stesso modo, la caratteristica Autore incide sempre negativamente, quando risulta una variabile significativa, essere una villa di progettista noto implica, infatti, limiti nella conservazione e nell'uso futuro.

Le variabili, invece, Superficie coperta, esterna e Stato conservativo risultano, nella quasi totalità dei casi, significative ed incidono con segno positivo sul valore finale del bene.

Infine, è possibile notare anomalie, difficilmente spiegabili seguendo un comportamento razionale, per quanto riguarda il segno delle variabili che risultano significative per due gruppi di ville: quelle dei Monti Berici e dei Colli Euganei; nel

primo, Affaccio ed Accessibilità forniscono un apporto negativo, risulta, infatti, che un miglior livello di queste due variabili riduce il valore della villa.

Per ogni modello sopra descritto è stata ripetuta, quindi, l'analisi dei residui, come riportato nell'Allegato 2, verificando le assunzioni di linearità, omoschedasticità, normalità ed indipendenza.

Tabella 4.7. Riepilogo dell'esito dell'analisi dei residui effettuata per ogni modello di regressione.

ASSUNZIONI	Completo	epoca '400-'500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito Monti Berici	circuito Colli Euganei	circuito Riviera del Brenta	no circuito	apparato	no apparato
Linearità	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Normalità	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	NO	NO	ok	ok	ok	ok
Omoschedasticità (B.Pagan)	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Indipendenza (Durbin-Watson)	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok

Come dimostra la tabella sopra riportata, nella quasi totalità dei casi le assunzioni vengono soddisfatte, ad eccezione di due gruppi (Monti Berici e Colli Euganei) per i quali l'istogramma dei residui non assume una distribuzione normale, anomalia determinata dalla scarsità campionaria, rispettivamente di 12 e 9 dati.

È stato, a questo punto, possibile confrontare i primi risultati relativi alla varianza di ciascun gruppo omogeneo e stabilire quanto e come si modifica il comportamento di un valutatore, ossia quanto cambia il suo grado incertezza nel momento della stima di una Villa Veneta.

Tabella 5.7. Riepilogo dei risultati ottenuti per la varianza ed il coefficiente di determinazione, R^2 , per ogni modello di regressione lineare.

CAMPIONE	COMPLETO	EPOCA '400-'500	EPOCA '600	EPOCA '700	EPOCA '800	VINCOLO	NO VINCOLO	CIRCUITO MONTI BERICI	CIRCUITO COLLI EUGANEI	CIRCUITO RIVIERA DEL BRENTA	CIRCUITO ALTRO	APPARATO	NO APPARATO
R^2 corretto	53,6	64,5	75,4	52,3	22,8	62,3	44,3	98,0	69,3	85,7	60,3	55,7	55,1
DEVIANZA*	189,154	78,161	32,340	20,720	29,504	49,361	137,538	6,631	65,110	15,181	88,989	85,708	100,178
GdL	70	21	12	18	16	20	49	11	8	10	38	32	37
VARIANZA* (s^2)	2,7022	3,7220	2,6950	1,1511	1,8440	2,4681	2,8069	0,6029	8,1388	1,5181	2,3418	2,6784	2,7075

* valori da moltiplicare per 10^{12}

Risulta evidente che in base all'epoca di costruzione, i valutatori convergono verso valori di stima più simili per le Ville del '700, rispetto a quelle rinascimentali, il valore della varianza si riduce, infatti, ad un terzo circa; allo stesso modo, per quanto concerne la variabile appartenenza a Circuiti di pregio, il comportamento degli estimatori è più omogeneo se il bene si trova all'interno del gruppo "Monti Berici", rispetto al caso dei "Colli Euganei", la cui variabilità cresce di circa otto volte.

Distinzioni di questo tipo non possono essere effettuate per i gruppi presenza-assenza di vincolo e presenza-assenza di apparato decorativo, poiché i valori della varianza non si differenziano in maniera significativa e sono simili, come ordine di grandezza, al valore ottenuto nel primo modello, quello del campione completo.

7.4 LE MODIFICHE NELLA SCELTA DELLE VARIABILI INDIPENDENTI DA CONSIDERARE E I RELATIVI MODELLI DI REGRESSIONE LINEARE MULTIPLA ELABORATI

Dal paragrafo precedente sono emerse diverse incongruenze fra le caratteristiche che per ogni sotto-campione risultano significative; si è, quindi, deciso di proseguire ed analizzare maggiormente le variabili indipendenti considerate in fase iniziale, modificandole con aggiunte o riduzioni.

Si sono, così, costruiti nuovi modelli di regressione per ciascun gruppo ed osservato le variazioni che possono risultare rispetto al modello iniziale appena descritto.

Alle 12 variabili iniziali è stata aggiunta l'"appartenenza a tour turistici consolidati" (Caso 2), considerata come variabile dicotomica; informazione, quest'ultima, ottenuta dalla consultazione delle guide specialistiche del settore.

L'inserimento di questa ulteriore caratteristica ha determinato alcuni cambiamenti per quanto riguarda le variabili significative risultanti nei modelli di regressione, come si evince dalla tabella sottostante:

Caso 2

Tabella 6.7. Riepilogo dell'influenza, positiva o negativa, delle variabili significative per la formazione del valore di stima in ciascun modello di regressione.

VARIABILI	Completo	epoca '400- '500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito Monti Berici	circuito Colli Euganei	circuito Riviera del Brenta	no circuito	apparato	no apparato	tour	no tour	
Epoca di costruzione	-									-						
Superficie coperta	+			+		+		+			+	+				+
Superficie esterna	+	+		+	+	+	+	-		+	+	+	+	+	+	+
Stato conservativo	+			+		+			+		+	+				+
Appartenenza circuiti																
Villa d'autore	-	-				-		-				-				
Vincolo			-													
Fungibilità		-	-					-		+						
Apparato decorativo		-								+						
Affaccio								-								+
Contesto			+					+	-		+					
Accessibilità								-								
Tour turistici		+	+													

La variabile “appartenenza a circuiti di pregio” non risulta significativa in nessun modello, mentre la “presenza di vincolo” incide negativamente solo sul valore di stima delle ville del '600. Si mantiene costante, rispetto al primo modello, il comportamento delle variabili “superficie coperta”, “superficie esterna”, “stato conservativo”, “autore”, “affaccio”, “contesto” ed “accessibilità”. La variabile “fungibilità”, invece, ad eccezione del gruppo delle ville della Riviera del Brenta, influenza con segno negativo il valore del bene. La possibilità di trasformazione, infatti, può determinare modifiche che possono alterare l'aspetto originario, riducendo, così, il valore culturale e di testimonianza che un edificio storico incarna.

Risulta leggermente peggiorata, inoltre, la verifica delle assunzioni alla base del modello; infatti, anche per il gruppo “Ville del '700” si presenta non normale la distribuzione dei residui.

Tabella 7.7. Riepilogo dell'esito dell'analisi dei residui effettuata per ogni modello di regressione.

ASSUNZIONI	Completo	epoca '400- '500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito Monti Berici	circuito Colli Euganei	circuito Riviera del Brenta	no circuito	apparato	no apparato	tour	no tour
Linearità	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Normalità	ok	ok	ok	NO	ok	ok	ok	NO	ok	NO	ok	ok	ok	ok	ok
Omoschedasticità (B.Pagan)	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Indipendenza (Durbin-Watson)	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok

Infine, non si presentano differenze in merito ai valori di varianza ed R^2 , come è evidente dalla tabella seguente:

Tabella 8.7. Riepilogo dei risultati ottenuti per la varianza ed il coefficiente di determinazione, R^2 , per ogni modello di regressione lineare.

CAMPIONI	COMPLETO	EPOCA '400-'500	EPOCA '600	EPOCA '700	EPOCA '800	VINCOLO	NO VINCOLO	CIRCUITO MONTI BERICI	CIRCUITO COLLI EUGANEI	CIRCUITO RIVIERA DEL BRENTA	NO CIRCUITO	APPARATO	NO APPARATO	TOUR	NO TOUR
R^2 corretto	53,6	65,7	81,4	52,3	22,8	62,3	44,3	97,7	72,0	85,7	59,5	55,7	55,1	54,4	46,6
DEVIANZA*	189,154	78,161	32,340	20,720	29,504	49,361	137,538	6,631	72,837	15,181	85,384	85,708	100,178	14,012	170,487
GdL	70	21	12	18	16	20	49	11	9	10	37	32	37	15	54
VARIANZA* (S^2)	2,7022	3,7220	2,6950	1,1511	1,8440	2,4681	2,8069	0,2072	8,0930	1,5181	2,3077	2,6784	2,7075	0,9341	3,1572

* valori da moltiplicare per 10^{12}

Si è ipotizzato, quindi, di eliminare da entrambi i modelli sopra esposti la variabile Contesto, inteso come intorno limitrofo all'immobile, lasciando, così, per quanto riguarda la localizzazione, solo la variabile "Appartenenza a circuiti di pregi"; si ottengono, in questo modo, rispettivamente un caso con 11 e 12 variabili indipendenti (Caso 3 e 4).

Si può notare, attraverso le tabelle riassuntive seguenti, che questa modifica determina importanti cambiamenti per quanto riguarda le variabili significative, l'analisi dei residui ed i valori relativi a varianza e coefficiente di determinazione. È possibile, infatti, osservare che alcuni gruppi di ville, quali quelle dei Monti Berici e dei Colli Euganei, nel Caso con 11 variabili, presentano una funzione del valore di stima poco chiara; nello specifico, per quanto concerne il primo gruppo, le variabili "superficie esterna", "affaccio" e "accessibilità" influiscono negativamente e nel secondo gruppo risulta una sola variabile significativa, "epoca di costruzione" con segno negativo. Considerazioni simili possono essere formulate anche per il Caso 4 con 12 variabili, in cui non è chiara la tipologia di apporto fornito dalle caratteristiche risultanti significative per i gruppi delle ville dei Monti Berici e delle ville risalenti al '400-'500.

In molti gruppi, le assunzioni alla base della regressione, obiettivo dell'analisi dei residui, non sono soddisfatte ed i risultati relativi alla varianza raggiungono valori molto elevati, come è possibile osservare per il gruppo ville vincolate, in cui il dato è

pari a $11,25 \cdot 10^{12}$ (Caso 3), rispetto a $2,47 \cdot 10^{12}$, ottenuto con il primo modello esposto; ciò determina, nella maggior parte dei casi, la conseguente riduzione dei valori riferiti al coefficiente di determinazione, R^2 .

Non è, perciò, possibile utilizzare questi ultimi due modelli per comprendere ed analizzare il comportamento attuale dei valutatori di ville ed ottenerne, così, una funzione esplicativa.

Caso 3

Tabella 9.7. Riepilogo dell'influenza, positiva o negativa, delle variabili significative per la formazione del valore di stima in ciascun modello di regressione.

VARIABILI	Completo	epoca '400-'500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito Monti Berici	circuito Colli Euganei	circuito Riviera del Brenta	no circuito	apparato	no apparato
Epoca di costruzione	-								-				
Superficie coperta	+	+		+				+			+	+	
Superficie esterna	+	+	+	+			+	-		+	+	+	+
Stato conservativo	+	+		+		+					+	+	
Appartenenza circuiti													
Villa d'autore	-	-										-	
Vincolo													
Fungibilità			+							+			
Apparato decorativo			+					+		+			
Affaccio								-					
Accessibilità					+			-					

Tabella 10.7. Riepilogo dell'esito dell'analisi dei residui effettuata per ogni modello di regressione.

ASSUNZIONI	Completo	epoca '400-'500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito Monti Berici	circuito Colli Euganei	circuito Riviera del Brenta	no circuito	apparato	no apparato
Linearità	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Normalità	ok	NO	ok	NO	ok	ok	ok	ok	NO	NO	ok	ok	ok
Omoschedasticità (B.Pagan)	ok	NO	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	NO	ok	ok	ok
Indipendenza (Durbin-Watson)	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok

Tabella 11.7. Riepilogo dei risultati ottenuti per la varianza ed il coefficiente di determinazione, R^2 , per ogni modello di regressione lineare.

CAMPIONI	COMPLETO	EPOCA '400-'500	EPOCA '600	EPOCA '700	EPOCA '800	VINCOLO	NO VINCOLO	CIRCUITO Monti Berici	CIRCUITO Colli Euganei	CIRCUITO Riviera del Brenta	NO CIRCUITO	APPARATO	NO APPARATO
R^2 corretto	53,6	64,5	48,1	52,3	20,2	23,3	44,3	95,2	33,7	85,7	52,8	55,7	55,1
DEVIANZA*	189,154	78,161	32,340	20,720	29,504	225,026	137,538	6,631	72,837	15,181	85,384	85,708	100,178
GdL	70	21	12	18	16	20	49	11	9	10	37	32	37
VARIANZA* (s^2)	2,7022	3,7220	2,6950	1,1511	1,8440	11,2513	2,8069	0,6029	8,0930	1,5181	2,3077	2,6784	2,7075

* valori da moltiplicare per 10^{12}

Caso 4

Tabella 12.7. Riepilogo dell'influenza, positiva o negativa, delle variabili significative per la formazione del valore di stima in ciascun modello di regressione.

VARIABILI	Completo	epoca '400-'500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito Monti Berici	circuito Colli Euganei	circuito Riviera del Brenta	no circuito	apparato	no apparato	tour	no tour
Epoca di costruzione	-														
Superficie coperta	+			+		+		+	+		+	+			+
Superficie esterna	+	+	+	+		+	+	-		+	+	+	+	+	+
Stato conservativo	+			+		+					+	+			+
Appartenenza circuiti															
Villa d'autore	-	-				-						-			-
Vincolo									+						
Fungibilità		-	+						+	+					
Apparato decorativo		-	+					+		+					
Affaccio								-						+	
Accessibilità					+			-							
Tour turistici		+													

Tabella 13.7. Riepilogo dell'esito dell'analisi dei residui effettuata per ogni modello di regressione.

ASSUNZIONI	Completo	epoca '400-'500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito Monti Berici	circuito Colli Euganei	circuito Riviera del Brenta	no circuito	apparato	no apparato	tour	no tour
Linearità	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Normalità	ok	ok	ok	NO	ok	ok	ok	ok	ok	NO	ok	ok	ok	NO	ok
Omoschedasticità (B.Pagan)	ok	NO	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Indipendenza (Durbin-Watson)	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok

Tabella 14.7. Riepilogo dei risultati ottenuti per la varianza ed il coefficiente di determinazione, R^2 , per ogni modello di regressione lineare.

CAMPIONI	COMPLETO	EPOCA '400-'500	EPOCA '600	EPOCA '700	EPOCA '800	VINCOLO	NO VINCOLO	CIRCUITO Monti Berici	CIRCUITO Colli Euganei	CIRCUITO Riviera del Brenta	NO CIRCUITO	APPARATO	NO APPARATO	TOUR	NO TOUR
R^2 corretto	53,6	65,7	48,1	52,3	20,2	62,3	44,3	95,2	72,1	85,7	53,8	55,7	55,1	51,3	58,2
DEVIANZA*	189,154	78,161	32,340	20,720	29,504	49,361	137,538	6,631	72,837	15,181	85,384	85,708	100,178	22,700	166,130
Gdl	70	21	12	18	16	20	49	11	9	10	37	32	37	15	54
VARIANZA* (s^2)	2,7022	3,7220	2,6950	1,1511	1,8440	2,4681	2,8069	0,6029	8,0930	1,5181	2,3077	2,6784	2,7075	1,5133	3,0765

* valori da moltiplicare per 10^{12}

Si è, quindi, ritenuto opportuno inserire nuovamente la variabile contesto e riprendere il modello iniziale, poiché, al momento, è quello che presenta i risultati migliori, ma ancora non del tutto chiari. Il lavoro di analisi e studio delle variabili da analizzare, quindi, è proseguito.

Si vuole, a questo punto, comprendere se l'andamento del mercato residenziale locale influenzi le decisioni e le valutazioni degli estimatori di dimore storiche. A tale scopo, sono state raccolte le quotazioni immobiliari medie dell'anno 2014 (primavera ed autunno, fonte: Il Consulente Immobiliare, Il Sole24Ore) riferite ai Comuni interessati dalle ville oggetto del campione analizzato. Tale variabile è stata inserita come

numerica continua, considerando il dato espresso in €/mq riportato dalla fonte consultata.

Risulta, perciò, un nuovo modello con 13 variabili indipendenti (Caso 5); è stata applicata la regressione, effettuata la relativa analisi dei residui e calcolata la varianza per ciascun campione.

Come si evince dai risultati seguenti, riportati nelle successive tre tabelle, la nuova variabile risulta significativa, con segno negativo, solo per il gruppo delle Ville dei Monti Berici.

Ancora poco chiare risultano le caratteristiche esplicative di alcuni gruppi, quali, solo per citarne un paio, quelli delle ville del '600 e dei Colli Euganei, in cui la superficie coperta e quella esterna non compaiono per la determinazione del valore del bene; inoltre, per i gruppi relativi ad appartenenza a circuiti di pregio non è di facile comprensione, l'apporto, positivo o negativo, delle variabili significative; migliori accessibilità, fungibilità, affaccio ed una maggiore superficie esterna determinano un maggior decremento del valore dell'immobile.

Non ci sono, inoltre, modifiche per quanto riguarda i risultati di varianza e coefficiente di determinazione; risulta, però, peggiorato il quadro delle verifiche delle assunzioni alla base dell'analisi dei residui; infatti, oltre ad anomalie in merito alla distribuzione normale, per i casi delle ville del '400-'500 e di quelle situate nella zona dei Colli Euganei non risulta soddisfatta l'omoschedasticità.

Caso 5

Tabella 15.7. Riepilogo dell'influenza, positiva o negativa, delle variabili significative per la formazione del valore di stima in ciascun modello di regressione.

VARIABILI	Completo	epoca '400-'500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito Monti Berici	circuito Colli Euganei	circuito Riviera del Brenta	no circuito	apparato	no apparato
Quotazioni (Vm)								-					
Epoca di costruzione									-				
Superficie coperta	+	+		+		+		+			+	+	
Superficie esterna	+	+		+	+	+	+	-		+	+	+	+
Stato conservativo	+	+		+		+			+		+	+	
Appartenenza circuiti													
Villa d'autore		-				-							-
Vincolo			-										
Fungibilità								-		+			
Apparato decorativo			+					+		+			
Affaccio													
Contesto			+					+		-	+		
Accessibilità								-					

Tabella 16.7. Riepilogo dell'esito dell'analisi dei residui effettuata per ogni modello di regressione.

ASSUNZIONI	Completo	epoca '400-'500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito Monti Berici	circuito Colli Euganei	circuito Riviera del Brenta	no circuito	apparato	no apparato
Linearità	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Normalità	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	NO	NO	NO	ok	ok	ok
Omoschedasticità (B.Pagan)	ok	NO	ok	ok	ok	ok	ok	ok	NO	ok	ok	ok	ok
Indipendenza (Durbin-Watson)	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok

Tabella 17.7. Riepilogo dei risultati ottenuti per la varianza ed il coefficiente di determinazione, R^2 , per ogni modello di regressione lineare.

CAMPIONI	COMPLETO	EPOCA '400-'500	EPOCA '600	EPOCA '700	EPOCA '800	VINCOLO	NO VINCOLO	CIRCUITO MONTI BERICI	CIRCUITO COLLI EUGANEI	CIRCUITO RIVIERA DEL BRENTA	NO CIRCUITO	APPARATO	NO APPARATO
R^2 corretto	46,97	64,5	74,5	52,3	22,9	62,3	44,3	99	71,96	85,7	59,5	55,7	55,1
DEVIANZA*	189,154	78,161	32,340	20,720	29,504	49,361	137,538	6,631	72,837	15,181	85,384	85,708	100,178
Gdl	70	21	12	18	16	20	49	11	9	10	37	32	37
VARIANZA* (s^2)	2,7022	3,7220	2,6950	1,1511	1,8440	2,4681	2,8069	0,6029	8,0930	1,5181	2,3077	2,6784	2,7075

* valori da moltiplicare per 10^{12}

Viene, quindi, ripetuto il modello di regressione appena descritto, considerando, però, la nuova variabile "quotazioni mercato residenziale locale" non numerica continua, ma numerica categoriale (Caso 6), suddividendola in 8 classi e considerando, per ogni livello, un incremento di 500 euro/mq (1:<1000€/mq; 8:>4000€/mq).

I valori della varianza e del coefficiente di determinazione sono pressoché uguali a quelli ottenuti con il modello precedente e si riducono i casi in cui le verifiche dei residui non vengono soddisfatte, sono infatti, concentrati nei gruppi Monti Berici e

Riviera del Brenta. La nuova variabile risulta significativa per le ville del '600 e per quelle dei Monti Berici.

Caso 6

Tabella 18.7. Riepilogo dell'influenza, positiva o negativa, delle variabili significative per la formazione del valore di stima in ciascun modello di regressione.

VARIABILI	Completo	epoca '400-'500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito Monti Berici	circuito Colli Euganei	circuito Riviera del Brenta	no circuito	apparato	no apparato
Quotazioni (classi Vm)			+					-					
Epoca di costruzione	-												
Superficie coperta	+	+		+		+		+	+		+	+	
Superficie esterna	+	+		+	+	+	+	-		+	+	+	+
Stato conservativo	+	+		+		+					+	+	
Appartenenza circuiti													
Villa d'autore	-	-				-						-	
Vincolo									+				
Fungibilità								+	+	+			
Apparato decorativo			+					+		+			
Affaccio													
Contesto			+					+			+		
Accessibilità								-					

Tabella 19.7. Riepilogo dell'esito dell'analisi dei residui effettuata per ogni modello di regressione.

ASSUNZIONI	Completo	epoca '400-'500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito Monti Berici	circuito Colli Euganei	circuito Riviera del Brenta	no circuito	apparato	no apparato
Linearità	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Normalità	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	NO	ok	ok	ok
Omoschedasticità (B.Pagan)	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	NO	ok	ok	ok
Indipendenza (Durbin-Watson)	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	NO	ok	ok	ok	ok	ok

Tabella 20.7. Riepilogo dei risultati ottenuti per la varianza ed il coefficiente di determinazione, R^2 , per ogni modello di regressione lineare.

CAMPIONI	COMPLETO	EPOCA '400-'500	EPOCA '600	EPOCA '700	EPOCA '800	VINCOLO	NO VINCOLO	CIRCUITO Monti Berici	CIRCUITO Colli Euganei	CIRCUITO Riviera del Brenta	NO CIRCUITO	APPARATO	NO APPARATO
R^2 corretto	53,6	64,5	75,4	52,3	22,9	62,3	44,3	98,9	72,1	85,7	59,5	55,7	55,1
DEVIANZA*	189,154	78,161	32,340	20,720	29,504	49,361	137,538	6,631	72,837	15,181	85,384	85,708	100,178
GdL	70	21	12	18	16	20	49	11	9	10	37	32	37
VARIANZA* (s^2)	2,7022	3,7220	2,6950	1,1511	1,8440	2,4681	2,8069	0,6029	8,0930	1,5181	2,3077	2,6784	2,7075

* valori da moltiplicare per 10^{12}

Finora, i maggiori problemi e incongruenze si sono evidenziati per i gruppi che appartengono alla suddivisione in Circuiti di pregio (Monti Berici, Colli Euganei, Riviera del Brenta, Altro); si è, perciò, deciso di considerare questa variabile, non più come categoriale, ma come dicotomica, ossia Appartenenza o meno a circuiti di interesse, elaborando, così un nuovo modello oggetto di indagine, riprendendo quello iniziale (Caso 7).

Le assunzioni alla base dell'analisi dei residui risultano nella quasi totalità dei casi soddisfatte, i valori di R^2 e varianza si sono mantenuti costanti, ma risulta migliorata la congruenza delle variabili che risultano significative per i diversi gruppi.

Caso 7

Tabella 21.7. Riepilogo dell'influenza, positiva o negativa, delle variabili significative per la formazione del valore di stima in ciascun modello di regressione.

VARIABILI	Completo	epoca '400- '500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito	circuito no	apparato	no apparato
Epoca di costruzione	-										
Superficie coperta	+	+		+		+			+	+	
Superficie esterna	+	+		+		+	+	+	+	+	+
Stato conservativo	+	+		+		+		+	+	+	
Appartenenza circuiti			+								
Villa d'autore	-	-				-		-		-	
Vincolo											
Fungibilità											
Apparato decorativo											
Affaccio											
Contesto			+					-	+		
Accessibilità					+						

Tabella 22.7. Riepilogo dell'esito dell'analisi dei residui effettuata per ogni modello di regressione.

ASSUNZIONI	Completo	epoca '400- '500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito	no circuito	apparato	no apparato
Linearità	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Normalità	ok	NO	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Omoschedasticità (B.Pagan)	ok	NO	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Indipendenza (Durbin-Watson)	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	NO	ok	ok	ok

Tabella 23.7. Riepilogo dei risultati ottenuti per la varianza ed il coefficiente di determinazione, R^2 , per ogni modello di regressione lineare.

CAMPIONI	COMPLETO	EPOCA '400-'500	EPOCA '600	EPOCA '700	EPOCA '800	VINCOLO	NO VINCOLO	CIRCUITO SI	CIRCUITO NO	APPARATO	NO APPARATO
R^2 corretto	53,6	64,5	74,3	52,3	20,2	62,3	44,3	46,1	59,5	55,7	55,1
DEVIANZA*	189,154	78,161	32,340	20,720	29,504	49,361	137,538	103,665	85,384	85,708	100,178
GdL	70	21	12	18	16	20	49	32	37	32	37
VARIANZA* (s^2)	2,7022	3,7220	2,6950	1,1511	1,8440	2,4681	2,8069	3,2395	2,3077	2,6784	2,7075

* valori da moltiplicare per 10^{12}

Si è, quindi, deciso di mantenere dicotomica la variabile "Appartenenza a circuiti", ed è stata inserita di nuovo la variabile legata alle Quotazioni del mercato residenziale, nel primo caso come variabile continua e nel secondo come categoriale (Casi 8 e 9).

Nel Caso 8 le variabili “quotazioni immobiliari”, “appartenenza a circuiti”, “fungibilità” e “affaccio” non sono significative in nessun gruppo ed essere villa d’autore determina un decremento del valore. La stessa considerazione è valida per il Caso 9, con la sola differenza che la variabile Quotazioni immobiliari appare significativa nel gruppo delle ville del ‘600, mentre la caratteristica Presenza di vincolo non è mai esplicativa. Il reinserimento di questa ulteriore caratteristica non ha causato incongruenza nelle incidenze, positive o negative.

I dati relativi a varianza e coefficiente R^2 si mantengono costanti in entrambi i casi e le assunzioni, per quanto riguarda l’analisi dei residui, vengono soddisfatte tranne in due sotto-campioni, ossia le ville del ‘400-‘500 e quelle del ‘700, anche in questa circostanza, la mancata verifica è determinata dalla scarsità campionaria, nello specifico 22 e 19 dati.

Caso 8

Tabella 24.7. Riepilogo dell’influenza, positiva o negativa, delle variabili significative per la formazione del valore di stima in ciascun modello di regressione.

VARIABILI	Completo	epoca '400- '500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito si	circuito no	apparato	no apparato
Quotazioni (Vm)											
Epoca di costruzione	-										
Superficie coperta	+	+		+		+			+	+	
Superficie esterna	+	+		+		+	+	+	+	+	+
Stato conservativo	+	+		+		+		+	+	+	
Appartenenza circuiti											
Villa d'autore	-	-				-		-		-	
Vincolo			-								
Fungibilità											
Apparato decorativo			+								
Affaccio											
Contesto			+					-	+		
Accessibilità					+						

Tabella 25.7. Riepilogo dell’esito dell’analisi dei residui effettuata per ogni modello di regressione.

ASSUNZIONI	Completo	epoca '400- '500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito	no circuito	apparato	no apparato
Linearità	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Normalità	ok	NO	ok	NO	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Omoschedasticità (B.Pagan)	ok	NO	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Indipendenza (Durbin-Watson)	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok

Tabella 26.7. Riepilogo dei risultati ottenuti per la varianza ed il coefficiente di determinazione, R^2 , per ogni modello di regressione lineare.

CAMPIONI	COMPLETO	EPOCA '400-'500	EPOCA '600	EPOCA '700	EPOCA '800	VINCOLO	NO VINCOLO	CIRCUITO SI	CIRCUITO NO	APPARATO	NO APPARATO
R^2 corretto	53,6	64,5	74,5	52,3	20,2	62,3	44,3	46,1	59,5	55,7	55,1
DEVIANZA*	189,154	78,161	32,340	20,720	29,504	49,361	137,538	103,665	85,384	85,708	100,178
GdL	70	21	12	18	16	20	49	32	37	32	37
VARIANZA* (s^2)	2,7022	3,7220	2,6950	1,1511	1,8440	2,4681	2,8069	3,2395	2,3077	2,6784	2,7075

* valori da moltiplicare per 10^{12}

Caso 9

Tabella 27.7. Riepilogo dell'influenza, positiva o negativa, delle variabili significative per la formazione del valore di stima in ciascun modello di regressione.

VARIABILI	Completo	epoca '400-'500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito sì	circuito no	apparato	no apparato
Quotazioni (classi Vm)			+								
Epoca di costruzione	-										
Superficie coperta	+	+		+		+			+	+	
Superficie esterna	+	+		+		+	+	+	+	+	+
Stato conservativo	+	+		+		+		+	+	+	
Appartenenza circuiti											
Villa d'autore	-	-				-		-		-	
Vincolo											
Fungibilità											
Apparato decorativo			+								
Affaccio											
Contesto			+					-	+		
Accessibilità					+						

Tabella 28.7. Riepilogo dell'esito dell'analisi dei residui effettuata per ogni modello di regressione.

ASSUNZIONI	Completo	epoca '400-'500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito	no circuito	apparato	no apparato
Linearità	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Normalità	ok	NO	ok	NO	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Omoschedasticità (B.Pagan)	ok	NO	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Indipendenza (Durbin-Watson)	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok

Tabella 29.7. Riepilogo dei risultati ottenuti per la varianza ed il coefficiente di determinazione, R^2 , per ogni modello di regressione lineare.

CAMPIONI	COMPLETO	EPOCA '400-'500	EPOCA '600	EPOCA '700	EPOCA '800	VINCOLO	NO VINCOLO	CIRCUITO SI	CIRCUITO NO	APPARATO	NO APPARATO
R^2 corretto	53,6	64,5	74,5	52,3	20,2	62,3	44,3	46,1	59,5	55,7	55,1
DEVIANZA*	189,154	78,161	32,340	20,720	29,504	49,361	137,538	103,665	85,384	85,708	100,178
GdL	70	21	12	18	16	20	49	32	37	32	37
VARIANZA* (s^2)	2,7022	3,7220	2,6950	1,1511	1,8440	2,4681	2,8069	3,2395	2,3077	2,6784	2,7075

* valori da moltiplicare per 10^{12}

Si considerano, perciò, questi ultimi due modelli e si vuole, però, analizzare se la Finalità della stima, cioè se la villa è destinata al libero mercato o a vendita forzata, possa influenzare il giudizio dei valutatori. Viene, perciò, inserita questa ulteriore variabile dicotomica (0 se libero mercato, 1 se asta), definita “finalità della stima”. Vengono, inoltre, creati due nuovi sottogruppi omogenei per finalità di stima, rispettivamente di 56 e 15 dati.

Questa aggiunta non determina alcun cambiamento per quanto riguarda i valori del coefficiente di determinazione e della varianza, mentre si può notare che le verifiche per l’analisi dei residui non soddisfatte si riferiscono solo all’eteroschedasticità per le ville costruite fra il ‘400-‘500, e alla mancata normalità per quelle risalenti al ‘700; in tutti gli altri gruppi danno esito positivo.

Le variabili “epoca di costruzione”, “appartenenza a circuiti di pregio” ed “affaccio” non risultano significative in nessun gruppo omogeneo, a differenza di quanto accaduto nei modelli precedenti, in cui la variabile Epoca era, solitamente, fra quelle significative dell’intero campione. Mantengono il loro contributo con segno negativo le variabili “autore” e “vincolo” nei casi in cui compaiono all’interno della funzione.

Le anomalie, inoltre, per quanto concerne le caratteristiche significative non sono più presenti, se non nel caso delle ville situate all’interno di circuiti di interesse naturalistico-ambientale, per le quali una buona localizzazione, intesa come contesto limitrofo, determina una riduzione del valore dell’immobile.

Caso 10

Tabella 30.7. Riepilogo dell'influenza, positiva o negativa, delle variabili significative per la formazione del valore di stima in ciascun modello di regressione.

VARIABILI	Completo	epoca '400-' '500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito si	circuito no	apparato	no apparato	asta	libero mercato
Quotazioni(classi vm)			+										
Epoca di costruzione													
Superficie coperta	+	+		+		+			+	+		+	
Superficie esterna	+	+		+		+	+	+	+	+	+		+
Stato conservativo	+			+		+		+	+	+			
Appartenenza circuiti													
Villa d'autore	-	-				-		-		-			
Vincolo		-											
Fungibilità		-											
Apparato decorativo		-	+									-	
Affaccio													
Contesto			+					-	+				
Accessibilità					+								
Finalità		+					+				+		

Tabella 31.7. Riepilogo dell'esito dell'analisi dei residui effettuata per ogni modello di regressione.

ASSUNZIONI	Completo	epoca '400-' '500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito	no circuito	apparato	no apparato	asta	libero mercato
Linearità	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Normalità	ok	ok	ok	NO	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Omoschedasticità (B.Pagan)	ok	NO	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Indipendenza (Durbin-Watson)	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok

Tabella 32.7. Riepilogo dei risultati ottenuti per la varianza ed il coefficiente di determinazione, R^2 , per ogni modello di regressione lineare.

CAMPIONI	COMPLETO	EPOCA '400-' '500	EPOCA '600	EPOCA '700	EPOCA '800	VINCOLO	NO VINCOLO	CIRCUITO SI'	CIRCUITO NO	APPARATO	NO APPARATO	ASTA	MERCATO
R^2 corretto	51,2	72,7	75,4	52,3	20,2	62,3	55,3	46,1	59,5	55,7	69,8	90,6	44,4
DEVIANZA*	189,154	78,161	32,340	20,720	29,504	49,361	137,538	103,665	85,384	85,708	100,178	59,321	129,175
Gdl	70	21	12	18	16	20	49	32	37	32	37	14	55
VARIANZA* (s^2)	2,7022	3,7220	2,6950	1,1511	1,8440	2,4681	2,8069	3,2395	2,3077	2,6784	2,7075	4,2372	2,3486

* valori da moltiplicare per 10^{12}

Caso 11

Tabella 33.7. Riepilogo dell'influenza, positiva o negativa, delle variabili significative per la formazione del valore di stima in ciascun modello di regressione.

VARIABILI	Completo	epoca '400-' '500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito si	circuito no	apparato	no apparato	asta	libero mercato
Quotazioni (Vm)													
Epoca di costruzione													
Superficie coperta	+	+		+		+			+	+		+	
Superficie esterna	+	+		+		+	+	+	+	+	+		+
Stato conservativo	+			+		+		+	+	+			
Appartenenza circuiti													
Villa d'autore	-	-				-		-		-			
Vincolo		-	-										
Fungibilità		-											
Apparato decorativo		-	+									-	
Affaccio													
Contesto			+					+	+				
Accessibilità					+								
Finalità		+					+				+		

Tabella 34.7. Riepilogo dell'esito dell'analisi dei residui effettuata per ogni modello di regressione.

ASSUNZIONI	Completo	epoca '400-'500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	vincolo	no vincolo	circuito	no circuito	apparato	no apparato	asta	libero mercato
Linearità	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Normalità	ok	ok	ok	NO	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Omoschedasticità (B.Pagan)	ok	NO	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Indipendenza (Durbin-Watson)	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok

Tabella 35.7. Riepilogo dei risultati ottenuti per la varianza ed il coefficiente di determinazione, R^2 , per ogni modello di regressione lineare.

CAMPIONI	COMPLETO	EPOCA '400-'500	EPOCA '600	EPOCA '700	EPOCA '800	VINCOLO	NO VINCOLO	CIRCUITO SI'	CIRCUITO NO	APPARATO	NO APPARATO	ASTA	MERCATO
R^2 corretto	51,2	72,7	74,5	52,3	20,2	62,3	55,3	45,1	60,3	55,7	69,8	90,6	44,4
DEVIANZA*	189,154	78,161	32,340	20,720	29,504	49,361	137,538	99,537	88,989	85,708	100,178	59,321	129,175
GdL	70	21	12	18	16	20	49	31	38	32	37	14	55
VARIANZA* (s^2)	2,7022	3,7220	2,6950	1,1511	1,8440	2,4681	2,8069	3,2109	2,3418	2,6784	2,7075	4,2372	2,3486

* valori da moltiplicare per 10^{12}

Dai dati ottenuti in merito a variabili significative, analisi dei residui e varianza, si è scelto di concentrare l'attenzione su questi ultimi due modelli, nello specifico su quello che assume la variabile "quotazioni" come categoriale (Caso 10).

Si è, quindi, deciso di eliminare dalle 14 variabili indipendenti la Fungibilità, per la sua classificazione non del tutto oggettiva e perchè molto simile a quella dicotomica di Vincolo, dato, quest'ultimo, invece, noto e derivante dalla letteratura.

Si elabora, perciò, un modello (Caso 12) con 13 variabili indipendenti, suddivise fra categoriali e dicotomiche. Viene, inoltre, creata una nuova suddivisione dei successivi gruppi omogenei, considerando le variabili risultate significative dall'applicazione della regressione al campione completo, iniziando da Epoca e osservando, poi, in ciascun sotto-campione i risultati di ogni regressione. Si sono, quindi, ottenuti i seguenti gruppi omogenei per: Epoca di realizzazione, Apparato decorativo, Finalità della stima e Stato conservativo.

Come si può osservare dalle tabelle di seguito riportate, il nuovo modello non presenta anomalie in merito al segno del contributo delle variabili che compaiono come significative.

Le assunzioni alla base dell'analisi dei residui risultano soddisfatte nella quasi totalità dei gruppi, ad eccezione di omoschedasticità e normalità per quanto riguarda le ville realizzate nel '600, nel '700 e che si trovano in ottime condizione manutentive; anche in questo caso queste anomalie sono dettate dall'esiguo numero di dati che costituiscono questi sotto-campioni, nello specifico, 13, 19 e 14.

È possibile, inoltre, osservare buoni valori del coefficiente di determinazione R^2 per tutti i campioni, superiori al 50-60%, con un massimo pari al 90% per il gruppo Ville destinate a vendita forzata, ad esclusione del solo gruppo delle Ville dell'800, costituito, però, da soli 17 dati, con un valore pari a circa il 20%. Infine, attraverso il calcolo della varianza, si può notare e studiare quanto si modifichi, aumentando o riducendosi, la variabilità del comportamento del valutatore in base all'appartenenza del bene a ciascun sotto-campione considerato.

Caso 12

Tabella 36.7. Riepilogo dell'influenza, positiva o negativa, delle variabili significative per la formazione del valore di stima in ciascun modello di regressione.

VARIABILI	completo	epoca '400- '500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	apparato	no apparato	fine asta	fine libero mercato	da ristrutturare	buono	ottimo
Localizzazione (classi Vm)									+	+		
Epoca di costruzione	-									-		
Superficie coperta	+	+		+		+		+		+	+	
Superficie esterna	+	+		+		+	+		+	+	+	+
Stato conservativo	+	+		+		+						
Appartenenza circuiti												
Villa d'autore	-	-				-						
vincolo			-									
Apparato decorativo			+					-	+	-	+	
Affaccio												
Contesto			+									
Accessibilità					+							
Finalità							+				-	

Tabella 37.7. Riepilogo dell'esito dell'analisi dei residui effettuata per ogni modello di regressione.

ASSUNZIONI	COMPLETO	epoca '400- '500	epoca '600	epoca '700	epoca '800	apparato	no apparato	fine asta	fine libero mercato	da ristrutturare	buono	ottimo
Linearità	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok
Normalità	ok	ok	ok	NO	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	NO
Omoschedasticità (B.Pagan)	ok	ok	NO	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	NO
Indipendenza (Durbin- Watson)	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok	ok

Tabella 38.7. Riepilogo dei risultati ottenuti per la varianza ed il coefficiente di determinazione, R^2 , per ogni modello di regressione lineare.

CAMPIONI	COMPLETO	EPOCA '400- '500	EPOCA '600	EPOCA '700	EPOCA '800	APPARATO	NO APPARATO	ASTA	MERCATO	DA RISTRUTTURARE	BUONO	OTTIMO
R^2 corretto	53,6	64,5	74,5	52,3	20,2	55,7	69,8	90,6	50,6	79,6	58,1	55,4
DEVIANZA*	189,154	78,1612	32,34	20,72	29,5044	85,7076	100,178	59,3207	129,175	42,2203	75,7379	59,2845
GdL	70	21	12	18	16	32	37	14	55	29	26	13
VARIANZA* (s^2)	2,7022	3,721961905	2,695	1,151111111	1,844025	2,6783625	2,707513514	4,237192857	2,348636364	1,455872414	2,912996154	4,560346154

* valori da moltiplicare per 10^{12}

7.5 LA SCELTA DEL MODELLO DEFINITIVO, LE FUNZIONI DEL VALORE DI STIMA E LA LORO ANALISI

Le ripetute analisi delle variabili indipendenti, i relativi modelli di regressione elaborati ed i risultati ogni volta ottenuti e descritti nel paragrafo precedente hanno mostrato il Caso 12, l'ultimo, con 13 variabili indipendenti, come migliore ed adatto per poter studiare su quali caratteristiche vertono le scelte dei valutatori e quanto si possono modificare i loro comportamenti in fase di stima.

Come in tutti gli altri casi, è stata applicata la regressione lineare multipla all'intero campione costituito da 71 dati e, successivamente, ai sotto-campioni; nel caso specifico sono stati creati gruppi omogenei per epoca, presenza o assenza di apparato decorativo, finalità della stima e stato conservativo. La suddivisione in livelli per ciascuna variabile ha determinato quattro gruppi per Epoca, due per Apparato decorativo e Finalità e tre per Stato conservativo, ottenendo, quindi 12 modelli di regressione lineare multipla, dai quali si sono ricavate altrettante funzioni di stima che descrivono il comportamento degli estimatori per ogni tipologia di Villa, come di seguito riportato:

Campione completo:

Valore Villa= $-479215 - 256664 * EPOCA + 675339 * SUPERFICIE COPERTA + 1097250 * SUPERFICIE ESTERNA + 749890 * STATO CONSERVATIVO - 1775700 * D'AUTORE$

Suddivisione Epoca:

- **'400-'500:**

Valore Villa = -18474900 + 1069130*SUPERFICIE COPERTA + 1353800*SUPERFICIE ESTERNA + 740463*STATO CONSERVATIVO - 2358800* D'AUTORE

- **'600:**

Valore Villa = 1777200 - 1997600*VINCOLATA + 2469600*PRESENZA APPARATO DECORATIVO + 1403200*CONTESTO

- **'700:**

Valore Villa = -954557 + 703008*SUPERFICIE COPERTA + 579177*SUPERFICIE ESTERNA + 1180000*STATO CONSERVATIVO

- **'800:**

Valore Villa = 361343 + 970746*ACCESSIBILITA'

Suddivisione Apparato Decorativo:

- **Presenza:**

Valore Villa = -1030990 - 1513590*D'AUTORE + 762552*SUPERFICIE COPERTA + 814997*SUPERFICIE ESTERNA + 1186280*STATO CONSERVATIVO

- **Assenza:**

Valore Villa = -250277 + 1474810*SUPERFICIE ESTERNA + 4325850*FINALITA'

Suddivisione Finalità:

- **Asta:**

Valore Villa = 5538120 + 1480940*SUPERFICIE COPERTA - 6277010*PRESENZA APPARATO DECORATIVO

- Libero mercato:

Valore Villa = -959578 + 212341*QUOTAZIONI + 1369030*SUPERFICIE ESTERNA + 662289*PRESENZA APPARATO DECORATIVO

Suddivisione Stato Conservativo:

- Da ristrutturare:

Valore Villa = 139197 + 176961*QUOTAZIONI - 364451*EPOCA + 680445*SUPERFICIE COPERTA + 577029*SUPERFICIE ESTERNA - 648358*PRESENZA APPARATO DECORATIVO

- Buono:

Valore Villa = -889000 + 1286410*SUPERFICIE COPERTA + 842095*SUPERFICIE ESTERNA + 1154270*PRESENZA APPARATO DECORATIVO - 2394020*FINALITA'

- Ottimo:

Valore Villa = -533355 + 1945420*SUPERFICIE ESTERNA

Le equazioni sopra riportate e l'Allegato 2, in calce all'elaborato di tesi, mostrano le variabili risultate significative nella formazione del valore di una Villa Veneta, secondo le stime dei valutatori. È possibile osservare la presenza di quattro variabili ricorrenti: la *Superficie Coperta* compare, sempre con segno positivo, nel campione completo, nei gruppi delle ville del '400-'500, del '700, di quelle con apparato decorativo, destinate ad una vendita forzata, in stato manutentivo buono e da ristrutturare. La *Superficie Esterna*, invece, è presente nel campione completo, nelle ville del '400-'500, del '700, così come lo *Stato Conservativo* è presente in quelle con e senza apparato decorativo, per ville destinate al libero mercato, e in qualsiasi condizione manutentiva siano (da ristrutturare, buona, ottima) e la variabile *Apparato decorativo* compare con segno negativo per gli immobili da ristrutturare e destinati a vendita all'asta, mentre, ha

segno positivo per le dimore del '600, in buono stato manutentivo e destinate al libero mercato.

I risultati ottenuti dimostrano, inoltre, che la variabile *Epoca*, nei soli due casi in cui appare significativa, quali l'intero campione e le ville da ristrutturare, influenza negativamente il valore del bene, ciò significa che le dimore realizzate in epoche recenti possiedono minor valore storico, a causa della loro semplicità e delle superfetazioni che si sono susseguite nei secoli, perdendo, così, il loro aspetto originario.

Allo stesso modo la variabile *Villa d'autore* incide con segno negativo per le ville dell'intero campione, quelle costruite nel '400-'500 e quelle che hanno mantenuto un proprio apparato decorativo, ciò significa che essere una Villa il cui progettista è noto implica limiti nell'uso e nella conservazione del bene da parte dell'ipotetico acquirente.

Il *Mercato residenziale locale* viene considerato con segno positivo solo per gli immobili destinati ad una libera transazione ed in pessimo stato conservativo; mentre, l'apposizione di un Vincolo incide negativamente solo per le dimore del '600, così come la variabile *Contesto limitrofo*, che, però, contribuisce in maniera positiva nella formazione del valore.

La variabile *Finalità*, poi, compare con segno negativo nel modello di ville in buono stato manutentivo e positivo in quello dei beni privi di apparato decorativo.

La caratteristica *Accessibilità* incrementa il valore solo degli immobili risalenti all'800, mentre le restanti due variabili, *Appartenenza a Circuiti di pregio storico-ambientale* e *Affaccio*, non risultano mai significative.

Per quanto riguarda l'analisi dei residui, invece, come già anticipato nel paragrafo precedente, le quattro assunzioni di linearità, normalità, omoschedasticità e indipendenza sono soddisfatte nella quasi totalità dei gruppi, ad eccezione delle ville del '700 e in ottimo stato di manutenzione in cui l'istogramma dei residui non ha una distribuzione normale, e di quelle del '600 e in ottimo stato conservativo in cui compare eteroschedasticità. Queste anomalie sono determinate dalla mancanza di

numerosità campionaria, la suddivisione in sotto-campioni rispetto al dataset iniziale determina, in alcuni casi, gruppi costituiti da un numero esiguo di dati, non permettendo, così, di poter assimilare i risultati ottenuti con lo strumento della regressione lineare all'intera popolazione della tipologia di immobili oggetto di studio. È possibile, inoltre, studiare i valori inerenti il coefficiente di determinazione (R^2) e alla varianza. Escludendo il modello relativo alle ville dell'800, che presenta un R^2 basso, di circa il 20%, tutti gli altri campioni e sotto-campioni sono caratterizzati da buoni coefficienti, da un minimo del 50,6% per gli immobili da collocare in un libero mercato, fino ai valori più alti per le ville da ristrutturare e destinate ad una vendita forzata, rispettivamente pari a 79,6% e 90,6%.

Infine, indispensabili per il lavoro di ricerca sono i valori della varianza di ogni modello di regressione, che forniscono una misura della variabilità dei dati osservati, di quanto, cioè, essi si discostino quadraticamente (S^2) dal valore atteso, attraverso i quali è possibile osservare quanto e in quali condizioni le scelte dei valutatori sono concordi fra loro.

L'intero campione mostra una varianza pari a $2,7 \cdot 10^{12}$. Per quanto riguarda la suddivisione dei gruppi secondo l'epoca di costruzione, escludendo le ville del '600 e del '700, per le quali non tutte le verifiche dei residui sono soddisfatte, si può notare un valore basso per le ville dell'800 pari a 1,84 ed uno molto maggiore per le ville risalenti al '400-'500. La presenza o l'assenza di un proprio apparato decorativo non modifica il comportamento dei valutatori, il dato della varianza si mantiene, infatti, costante rispetto a quello dell'intero campione. Considerazione del tutto diversa è necessaria, invece, per i gruppi relativi alla tipologia di mercato a cui sono destinati, asta o libero mercato, i valori sono circa uno il doppio dell'altro, rispettivamente 4,24 e 2,35; infine, per quanto riguarda la distinzione secondo le condizioni manutentive, in cui, escluso il gruppo delle ville in ottimo stato, poiché i residui non soddisfano le assunzioni di normalità e omoschedasticità, la varianza delle dimore in pessimo stato

risulta pari ad 1,46, circa la metà rispetto al valore di quelle in buone condizioni, pari a 2,91.

Si può, perciò, affermare che i valutatori assumono comportamenti più omogenei nel caso di ville recenti (quelle costruite nel XIX secolo), rispetto al caso di ville di epoche remote; allo stesso modo, gli estimatori sono portati a scelte maggiormente condivise nel caso di valutazioni di beni che necessitano di restauro, rispetto a quelli in miglior stato manutentivo, così come per gli immobili destinati al libero mercato rispetto a quelli oggetto di vendita forzata.

Si può, infine, osservare che i risultati sopra esposti, relativi alle variabili significative più frequenti ed ai valori della varianza di ciascun modello, sottolineano che, attualmente, i valutatori, in realtà, non considerano, o si soffermano solo in maniera marginale, su storicità e pregio artistico delle Ville Venete. Essi tendono a ricondurre il bene oggetto di studio al mercato residenziale loro noto, in cui vengono osservate le principali variabili legate alla consistenza e allo stato conservativo, affermazione, quest'ultima, che trova una conferma anche nei dati relativi alla varianza; i valutatori assumono comportamenti condivisi in caso di immobili recenti e da ristrutturare, ossia nei casi in cui hanno ormai perso quel valore di memoria, che li caratterizzava e li rendeva beni di interesse storico-artistico.

8. LO STUDIO DEL COMPORTAMENTO DECISIONALE DEI VALUTATORI ATTRAVERSO UN'ANALISI MULTI-CRITERIO

Si vuole, infine, proseguire e completare lo studio del comportamento dei valutatori, verificando se e quanto si modificano le loro scelte quando sono chiamati ad esprimere giudizi a livello teorico, senza un bene concreto con cui confrontarsi.

Sono oggetto di interesse per questa ricerca tutti gli indicatori relativi alle caratteristiche che incidono sul valore di una Villa Veneta, cioè tutte quelle variabili considerate precedentemente nei modelli di regressione. A tale scopo si utilizza un metodo di analisi multi-criterio, nello specifico si adotta un approccio gerarchico, *Analytic Hierarchy Process (AHP)*, procedura fondata sull'ipotesi che il valore unitario di stima possa essere espresso in funzione delle singole caratteristiche che connotano il bene oggetto di studio, suddivise in criteri e sotto-criteri, come verrà meglio descritto nei paragrafi seguenti.

8.1 LA CLASSIFICAZIONE DELLE TECNICHE MULTI-CRITERIO

L'analisi multicriteriale (*MCD*A) è un approccio multidisciplinare che si propone di analizzare un problema secondo diversi punti di vista, quali, ad esempio, quello economico, sociale, estetico, storico, amministrativo. Intende considerare gli effetti nelle più appropriate dimensioni, riconoscendone esplicitamente la multidimensionalità, potendo, così, analizzare non solo gli aspetti quantitativi, ma anche quelli qualitativi, trattati come intangibili e non sempre quantificabili.

L'espressione metodi di analisi multi-criterio indica, perciò, l'insieme delle tecniche valutative che considerano diversi criteri simultaneamente. Tali metodi hanno subito una rapida diffusione grazie ad una serie di fattori che ne favoriscono l'utilizzo, quali l'impossibilità di includere effetti intangibili nelle tecniche mono-criterio, la natura dei problemi di pianificazione e valutazione che richiedono un'analisi che consideri

numerose variabili, la necessità di non disporre di un'unica soluzione, ma di più possibilità.

L'analisi multicriteriale, perciò, è strutturata per supportare il decisore, identificare i settori con maggiori o minori opportunità, evidenziare le priorità e le differenze fra le opzioni e definire la migliore allocazione delle risorse per raggiungere l'obiettivo iniziale. Può essere utile per individuare dei valori, formulare degli obiettivi, identificare delle alternative, valutare gli impatti e costruire un modello di valutazione (Berni, Oppio, 2015).

È un settore che si è sviluppato negli ultimi trent'anni, sia in ambito accademico che pratico. Dopo un primo concetto di ottimizzazione, le tecniche multi-criterio si sono orientate verso l'approccio della scelta soddisfacente. Secondo Simon (1960) non è l'alternativa migliore che deve essere raggiunta, ma devono essere, invece, identificate alternative che soddisfino un certo numero di standard esplicitamente definiti, individuando quegli elementi che servono a chiarire le priorità su cui basare le scelte e creare una graduatoria tra le soluzioni progettuali possibili.

A seconda dei contenuti e dello scopo ultimo della valutazione, sono possibili diverse classificazioni. Nijkamp e Voogd (1989) hanno proposto come criterio discriminante il numero di alternative oggetto della valutazione stessa. Una prima distinzione riguarda il numero di elementi che deve essere trattato: finito o infinito. In merito al primo caso, si usa l'espressione metodi multi-attributo (*MADM*) discreti, mentre, nel secondo, metodi multi-obiettivo (*MODM*) continui. Quando si considerano problemi discreti, si hanno quattro diversi tipi di analisi che possono essere attuati, al fine di fornire un supporto al decisore (Figueira et al., 2005):

- individuazione della migliore alternativa (*choice*);
- costruzione di un ordine di classificazione delle alternative (*ranking*);

- classificazione/ordinamento delle alternative in gruppi omogenei predefiniti (*classification*);
- individuazione delle principali caratteristiche distintive delle alternative (*description*).

Una seconda suddivisione fa riferimento alla natura dell'informazione trattata (dati cardinali, ordinali e misti) e distingue fra tecniche quantitative, qualitative e miste. Le tecniche quantitative sono caratterizzate da un processo metodologico comune, usano dati quantitativi, definiti *hard information*; le tecniche qualitative e miste, invece, utilizzano informazioni qualitative, dette *soft information*, e comprendono, fra gli altri, l'*Analytic Hierarchy Process* (AHP).

Un'ulteriore classificazione, fra i metodi multi-attributo, può essere effettuata in merito alla procedura adottata per rivelare la preferenza del decisore.

I metodi definiti *out ranking* usano una procedura basata sulla costruzione di relazioni binarie di concordanza o discordanza tra coppie di elementi; vengono utilizzati per combinare i rapporti di preferenza, più che i punteggi delle alternative. Tali metodi sono anche detti ad eliminazione progressiva, poiché attraverso la definizione di un insieme di regole, eliminano progressivamente le alternative peggiori, che non soddisfano alcuni requisiti essenziali per raggiungere la soluzione migliore.

Una seconda categoria di metodi fa riferimento alla teoria dell'utilità multi-attributo, fondata sul principio della disaggregazione delle preferenze. Vengono, infatti, valutate le prestazioni di ciascuna alternativa in termini di utilità, identificati i pesi che rappresentano le priorità del decisore per ciascun criterio e, infine, classificate le varie alternative. All'interno di questo stesso gruppo sono presenti anche i processi, fra cui l'AHP, che richiedono solo giudizi qualitativi sulla differenza di valore tra coppie di elementi. Proprio in merito a quest'ultimo aspetto, in riferimento all'oggetto della ricerca, si ritiene opportuno approfondire ed applicare lo strumento dell'AHP.

8.2 IL PROCESSO DI ANALISI GERARCHICA, *ANALYTIC HIERARCHY PROCESS* (AHP): LE CARATTERISTICHE E LA SUA APPLICAZIONE

Il Procedimento di Analisi Gerarchica (dall'inglese *Analytic Hierarchy Process*, in acronimo AHP), elaborato dallo studioso americano T.L. Saaty (1980), delinea una procedura per la scomposizione di problemi rappresentabili in maniera gerarchica; si tratta di un sistema di supporto decisionale basato su criteri multipli, in grado di trattare un elevato numero di fattori differenti. Usa metodologie quantitative per assegnare priorità e per quantificare giudizi che sono, in gran parte, intangibili e soggettivi.

Viene attualmente applicato in diversi settori, che includono, tra gli altri, la pianificazione ambientale, la trasformazione urbana, l'ambiente costruito e lo sviluppo territoriale, l'obiettivo è quello di valutare diverse ipotesi ed individuare una scala di priorità tra i possibili scenari futuri (Lami, Lombardi, Roscelli, 2005).

Lo strumento dell'AHP può essere d'ausilio per risolvere vari problemi decisionali in ambito di selezione, come la scelta di una nuova suddivisione territoriale idonea per una rete infrastrutturale (Korpela, 1996), di valutazione e di allocazione delle risorse in base alla situazione politica, economico-sociale di un determinato territorio (Badri, 1999), di priorità e classificazione di imprese secondo il loro livello di efficienza (Babic, 1998). Viene utilizzato in campo socio-ambientale, per stimare, ad esempio, gli impatti dei trasporti e delle nuove tecnologie per la generazione di energia (De Felice, Petrillo, 2013).

Può, inoltre, essere applicato nella risoluzione di problemi estimativi, in qualità di procedura di stima pluriparametrica (Curto, 2005) e nell'ambito delle valutazioni di progetti di valorizzazione di beni pubblici, inclusi gli interventi sulle risorse culturali, ambientali e di interesse storico-artistico (Brigato, Coscia, Fregonara, 2010).

Organizza la razionalità di base necessaria per scomporre un problema nelle parti che lo costituiscono; quindi, guida i decisori attraverso un giudizio di confronto a coppie,

per esprimere l'intensità degli elementi all'interno della gerarchia. I giudizi sono sempre rappresentati da numeri.

Questo tipo di analisi si basa su tre principi fondamentali:

- il *principio della scomposizione*: prevede la scomposizione del problema complesso in parti elementari, strutturate a formare i livelli di una gerarchia, con uno sviluppo decrescente: dall'obiettivo, ai criteri e sotto-criteri.

- il *principio dei giudizi comparati*: costituisce lo strumento per la misura del grado di importanza di ogni livello all'interno della gerarchia. Ogni serie di elementi viene valutata a coppie rispetto al corrispondente elemento di ordine superiore. Gli elementi di ciascun livello sono fatti dipendere da ciascun elemento di livello superiore, che viene considerato come criterio di confronto. In risposta alla domanda "Quale dei due elementi è più importante rispetto ad un certo criterio e di quanto?", è possibile stabilire una relazione binaria di preferenza tra i due stessi elementi, che porta ad assegnare un numero tratto da una scala, detta scala semantica di Saaty; generalmente si considera una scala di valutazione che varia da 1 a 9, dove ogni livello della scala corrisponde al seguente giudizio:

SCALA SEMANTICA DI SAATY	
Intensità di dominanza fra gli elementi i e j	Giudizio
1	i e j sono equamente importanti (indifferenza)
3	i è poco più importante di j
5	i ha una forte importanza rispetto a j
7	i ha un'importanza provata rispetto a j
9	i è assolutamente più importante di j
1/3	i è poco meno importante di j
1/5	i è abbastanza meno importante di j
1/7	i è decisamente meno importante di j
1/9	i è assolutamente meno importante di j
2,4,6,8	valori intermedi fra due giudizi adiacenti

Tabella 1.8. Scala semantica di Saaty, la valutazione ed il corrispondente giudizio.

- la *sintesi delle priorità*: consente di determinare una scala di pesi dei vari confronti a coppie. Fondamentale importanza assume il concetto di consistenza interna, affinché, infatti, i giudizi comparativi siano “consistenti” occorre che sia rispettato il *principio di transitività delle preferenze*:

se $A > B$, e $B > C$, allora si ha $A >> C$

Operando in condizioni di razionalità limitata, i giudizi dei confronti a coppie possono risultare, però, affetti da perturbazioni, risultando, così, inconsistenti. La consistenza si ha quando il rapporto di consistenza è inferiore a 0,1.

I pesi globali (o priorità) degli elementi collocati alla base della gerarchia, nel livello successivo a quello degli obiettivi, rappresentano il risultato principale della valutazione.

I pesi globali consentono di determinare un ordine di preferenza: un'azione sarà tanto più preferibile quanto maggiore è il suo peso globale.

L'individuazione dei fattori significativi per la stima di una Villa Veneta e dei loro pesi è stata effettuata, quindi, utilizzando il cosiddetto *Analytic Hierarchy Process (AHP)*, un metodo di comparazione per coppie di fattori, applicato mediante questionari sottoposti ad esperti valutatori dei suddetti beni storici.

Si possono distinguere le seguenti tre fasi operative, che verranno analizzate nel dettaglio nei paragrafi seguenti:

- 1) l'individuazione di tutte le caratteristiche che possono influenzare il valutatore nella stima di un bene storico-architettonico della tipologia edilizia Villa Veneta;
- 2) la classificazione e successiva aggregazione delle caratteristiche in criteri o famiglie di criteri, costruendo quello che viene definito albero gerarchico;
- 3) la determinazione dei pesi che esprimono l'importanza delle varie caratteristiche ad ogni livello di scomposizione gerarchica, criteri e sotto-criteri.

8.3 L'ALBERO GERARCHICO

L'albero gerarchico che è stato costruito permette di ottenere, inserendo nel modello giudizi delle caratteristiche considerate degli immobili in esame, una valutazione sulla funzione del valore di stima.

La costruzione del modello gerarchico è iniziata dalla definizione di criteri sintetici e riassuntivi delle principali caratteristiche che possono influire sul valore di stima di un immobile storico, nello specifico di una Villa Veneta.

Le proposte dei criteri così ottenuti considerano il valore di una Villa Veneta sotto quattro diversi possibili aspetti, definiti come i principali criteri:

- la localizzazione
- la dimensione
- il mercato
- la storicità.

Il primo passo del metodo comporta la costruzione di una *gerarchia di dominanza*. Questa è una struttura reticolare costituita da due o più livelli. Il primo livello contiene l'obiettivo generale della valutazione, nel caso specifico si tratta dell'incidenza delle singole caratteristiche sul valore di una Villa Veneta; i livelli successivi definiscono i criteri e i relativi sotto-criteri, descritti in maniera analitica nella tabella seguente (Tabella 2.8).

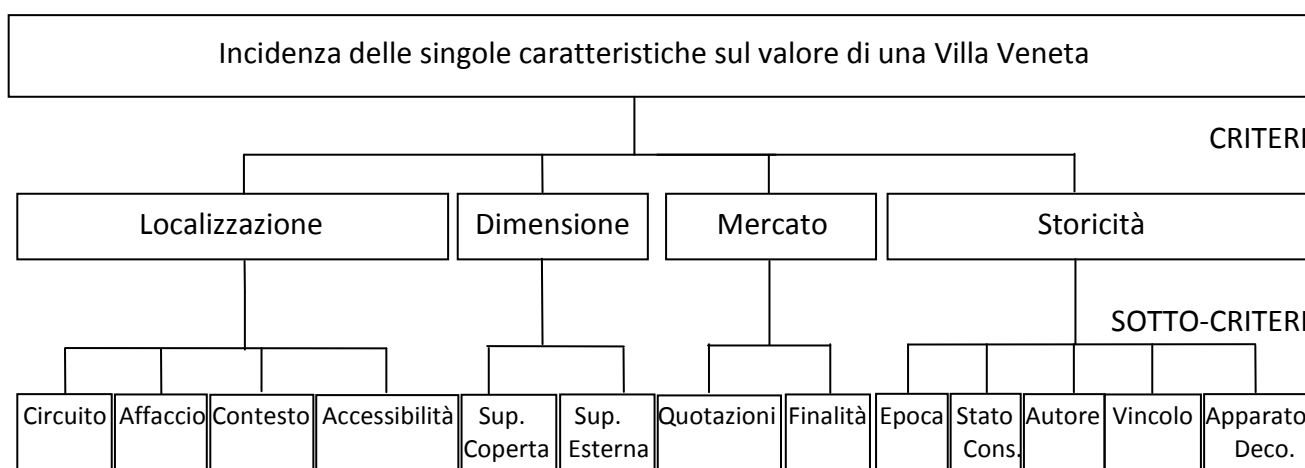
CRITERI	DESCRIZIONE	SOTTO-CRITERI	DESCRIZIONE
DIMENSIONE	grandezza, espressa in mq delle superfici della Villa, considerando sia quelle principali che quelle accessorie	Superficie coperta	quantità di superficie coperta distribuita fra corpo principale della Villa ed edifici annessi, quali colombaie, barchesse ...
		Superficie esterna	presenza di aree verdi circostanti di pertinenza esclusiva della Villa
LOCALIZZAZIONE	valutazione della qualità della zona in cui è situato l'immobile, considerando gli aspetti ambientali ed infrastrutturali posti nelle vicinanze	Accessibilità	possibilità di raggiungere la Villa attraverso differenti modalità di trasporto (pubblico e privato) presenti nella zona circostante
		Affaccio	tipologia e qualità dell'affaccio del fronte principale: direttamente su strada pubblica, sull'area esterna circostante, sul parco di pertinenza esclusiva ...
		Circuito	appartenenza a circuiti di pregio naturalistico-ambientale, quali la zona dei Monti Berici, della Riviera del Brenta o dei Colli Euganei
		Contesto	qualità e tipologia del contesto circostante la Villa, prossimità ad un centro urbano o zona rurale
STORICITA'	rilievo degli elementi che caratterizzano il complesso storico-architettonico; in particolare si fa riferimento al valore storico-artistico, estetico e simbolico delle Ville	Stato conservativo	livello di manutenzione in cui si trova la Villa, per quanto riguarda gli spazi interni ed esterni
		Autore	conoscenza dell'identità del progettista, nome noto nella letteratura della storia dell'arte e dell'architettura
		Epoca	periodo di costruzione della Villa, secondo la suddivisione fornita dalla letteratura: '400-'500, '600, '700 e '800
		Apparato decorativo	presenza di elementi artistici, in prevalenza pittorici o scultorei, appartenenti all'epoca originaria
		Vincolo	presenza o assenza di vincolo storico-artistico, che determina la conseguente possibilità o divieto di effettuare interventi di trasformazione sull'edificio storico

MERCATO	valutazione del legame fra il bene e il mercato immobiliare in cui è inserito	Quotazioni del mercato residenziale locale	possibile incidenza delle quotazioni degli immobili residenziali fornite dalle fonti indirette relative al comune in cui è collocata la Villa
		Finalità della stima	possibilità della Villa di essere oggetto di una compravendita in libero mercato o attraverso una vendita forzata (asta)

Tabella 2.8. Descrizione dei criteri e sotto-criteri oggetto del confronto a coppie

Si viene, così, a definire il seguente albero gerarchico, costituito, nello specifico, da 3 livelli: obiettivo, criteri e sotto-criteri.

OBIETTIVO



8.4 LA COSTRUZIONE DEL QUESTIONARIO

Viene, quindi, elaborato il questionario, riportato di seguito, da sottoporre agli esperti in ambito di valutazioni immobiliari, in cui vengono creati, per ciascun criterio e relativi sotto-criteri, confronti a coppie, in cui deve essere espressa la preferenza rispetto ad uno dei due fattori considerati.

Gli elementi di ciascuna coppia vengono comparati al fine di stabilire quale di essi sia più importante in rapporto all'elemento sovraordinato (obiettivo per quanto riguarda il

confronto fra i criteri, il relativo criterio in merito ai sotto-criteri) e in quale misura; il risultato del confronto è il coefficiente di dominanza a_{ij} che rappresenta una stima della “dominanza” del primo elemento (i) rispetto al secondo (j).

L’analisi prevede la conversione dei coefficienti di dominanza in punteggi relativi.

QUESTIONARIO																			
1_CONFONTO A COPPIE FRA I CRITERI, SECONDO L'OBIETTIVO: INCIDENZA DELLE SINGOLE CARATTERISTICHE SUL VALORE DI UNA VILLA VENETA																			
<i>Il Criterio X_j è più importante del criterio X_i?</i>																			
Criterio X_i																			Criterio X_j
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	LOCALIZZAZIONE	
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	MERCATO	
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'	
LOCALIZZAZIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	MERCATO	
LOCALIZZAZIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'	
MERCATO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'	
2_CONFONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: DIMENSIONE																			
<i>Il sotto-criterio X_j è più importante del sotto-criterio X_i?</i>																			
Sotto-Criterio X_i																			Sotto-Criterio X_j
SUPERFICIE COPERTA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	SUPERFICIE ESTERNA	
3_CONFONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: LOCALIZZAZIONE																			
<i>Il sotto-criterio X_j è più importante del sotto-criterio X_i?</i>																			
Sotto-Criterio X_i																			Sotto-Criterio X_j
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	AFFACCIO	
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CIRCUITO	
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO	
AFFACCIO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CIRCUITO	
AFFACCIO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO	
CIRCUITO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO	

4_CONFONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: MERCATO																		
<i>Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_j?</i>																		
Sotto-Criterio X_i																		Sotto-Criterio X_j
FINALITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	QUOTAZIONI DI MERCATO
5_CONFONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: STORICITA'																		
<i>Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_j?</i>																		
Sotto-Criterio X_i																		Sotto-Criterio X_j
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	AUTORE
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	EPOCA
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	EPOCA
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
EPOCA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
EPOCA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
STATO CONSERVATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO

8.5 LE VALUTAZIONI DEGLI ESPERTI E L'ANALISI DEI RISULTATI OTTENUTI

È stato coinvolto un panel di 9 esperti (i questionari compilati sono raccolti all'interno dell'Allegato 3), campione che può, secondo lo strumento dell'AHP, essendo maggiore di 7 elementi, essere rappresentativo dell'intera popolazione dei valutatori. Tutte le risposte relative ai punteggi di importanza relativa, in merito a ciascun confronto binario, sono stati inseriti ed elaborati attraverso il software "Superdecisions", che ha

permesso di creare una gerarchia, individuando l'obiettivo, i criteri e i sotto-criteri di scelta.

Si è, così, ottenuta l'assegnazione di un peso percentuale per ogni criterio e successivo sotto-criterio. Naturalmente la somma di tutti i pesi percentuali doveva essere pari al 100%.

PESI CRITERI				
ESPERTI	Dimensione	Localizzazione	Mercato	Storicità
1	0,1933	0,5916	0,0719	0,1433
2	0,0511	0,5028	0,1299	0,3162
3	0,0505	0,5801	0,2503	0,1191
4	0,0655	0,2916	0,1189	0,5240
5	0,0733	0,5498	0,1907	0,1863
6-7-8-9*	0,0880	0,3342	0,0402	0,5377

*gli esperti 6,7,8 e 9 hanno compilato insieme uno stesso questionario

PESI SOTTO-CRITERI													
ESPERTI	Sup. coperta	Sup. esterna	Accessib.	Affaccio	Circuito	Contesto	Finalità	Quotaz.	App. deco.	Autore	Epoca	Stato cons.	Vincolo
1	0,1657	0,0276	0,078	0,1445	0,0299	0,3392	0,0239	0,0479	0,0099	0,0147	0,0056	0,0548	0,0583
2	0,0383	0,0128	0,1137	0,0802	0,2566	0,0523	0,0974	0,0325	0,0212	0,1307	0,0572	0,0482	0,0589
3	0,0126	0,0379	0,0998	0,2322	0,1564	0,0917	0,0501	0,2003	0,0172	0,0065	0,0053	0,0439	0,0461
4	0,0328	0,0328	0,0378	0,0738	0,157	0,0230	0,0793	0,0396	0,0873	0,0873	0,0873	0,0873	0,1747
5	0,0183	0,055	0,2824	0,0274	0,1527	0,0873	0,1589	0,0318	0,0230	0,0161	0,0068	0,0708	0,0696
6-7-8-9*	0,0212	0,066	0,0167	0,0763	0,2062	0,035	0,0321	0,008	0,1369	0,2504	0,0236	0,069	0,058

*gli esperti 6,7,8 e 9 hanno compilato insieme uno stesso questionario

Tabelle 3-4.8. I pesi attribuiti dagli esperti ai criteri ed ai sotto-criteri di scelta

Come si evince dai dati riportati nell'Allegato 3, ogni intervistato ha raggiunto livelli di inconsistenza inferiori ai valori massimi tollerati (<10%), è, perciò, possibile utilizzare le risposte fornite da ogni esperto.

Poiché è stato elaborato un modello distinto per ciascun intervistato o gruppo di intervistati, risulta necessario calcolare la media geometrica normalizzata delle preferenze espresse da ogni esperto, ottenendo, così, le incidenze relative ai criteri ed

ai sotto-criteri, che descrivono il comportamento decisionale dell'intero insieme di valutatori interpellati, raggiungendo, in questo modo, i risultati seguenti:

PESI CRITERI				
ESPERTI	Dimensione	Localizzazione	Mercato	Storicità
Intero panel	0,0852	0,5063	0,1253	0,2842

PESI SOTTO-CRITERI													
ESPERTI	Sup. coperta	Sup. esterna	Accessib.	Affaccio	Circuito	Contesto	Finalità	Quotaz.	App. deco.	Autore	Epoca	Stato cons.	Vincolo
Intero panel	0,0427	0,0457	0,0984	0,1155	0,18	0,0932	0,0804	0,0512	0,0423	0,0541	0,0227	0,0811	0,0927

Tabella 5-6.8. Medie geometriche normalizzate dei pesi attribuiti dagli esperti ai criteri ed ai sotto-criteri

Dalle risposte dei questionari è possibile, a questo punto, stabilire una gerarchia delle caratteristiche, nello specifico dei sotto-criteri, che i valutatori, a livello teorico, considererebbero per effettuare la stima di una Villa Veneta:

SOTTO-CRITERI	Incidenza (%)
Circuito	18
Affaccio	11,6
Accessibilità	9,8
Contesto	9,3
Vincolo	9,3
Stato conservativo	8,1
Finalità	8
Autore	5,4
Quotazioni di mercato	5,1
Superficie esterna	4,6
Superficie coperta	4,3
Apparato decorativo	4,2
Epoca	2,3

In maniera analoga, quindi, è possibile ordinare anche il livello superiore dei criteri:

CRITERI	Incidenza (%)
Localizzazione	50,6
Storicità	28,4
Mercato	12,5
Dimensione	8,5

I risultati ottenuti mostrano che uno dei fattori che maggiormente contribuisce alla formazione del valore di una Villa, secondo gli intervistati, è la Localizzazione, fra le varie caratteristiche proposte, incide, infatti, per circa il 50%; ai relativi quattro sotto-criteri vengono attribuiti i pesi maggiori, collocandosi, così, al primo posto, con oltre il 18% di preferenza, l'appartenenza a Circuiti di interesse naturalistico-ambientale.

Considerazioni del tutto diverse sono, invece, quelle inerenti il criterio Dimensione. Si può, infatti, notare che la consistenza, sia essa interna o esterna, non viene considerata con un'alta rilevanza per calcolare il valore di una Villa, la percentuale ottenuta è inferiore al 10%, più precisamente l'8,5%.

Posizione intermedia, invece, è quella occupata dai criteri di Storicità e di Mercato, citandoli in ordine decrescente. È possibile, infatti, osservare che oltre ai sotto-criteri legati alla localizzazione, i valutatori reputano importanti alcune delle caratteristiche che connotano una Villa Veneta, in quanto immobile storico, ossia la presenza di Vincolo e lo Stato conservativo, mentre altre, quali la Presenza di apparato decorativo e l'Epoca di costruzione, vengono completamente trascurate, come emerge dalle tabelle sopra riportate.

Attraverso l'analisi gerarchica, si evince, perciò, che i valutatori considerano molto più influente, per il calcolo del valore di un bene appartenente alla tipologia oggetto di studio, tutto ciò che è legato al contesto in cui esso è inserito, alla sua singolarità e particolarità, dettata dall'essere testimonianza di uno specifico periodo storico ed artistico, rispetto alla mera consistenza, rappresentata dalle superfici principali, accessorie o scoperte.

CONCLUSIONI

L'intento della tesi di dottorato è stato quello di approfondire il tema del comportamento e della razionalità del valutatore di dimore storiche, nello specifico della tipologia edilizia delle Ville Venete, soffermandosi sull'analisi del processo decisionale al momento della stima. Necessità dettata dall'utilizzo dell'alienazione, quale strumento attuativo di molti progetti di valorizzazione del patrimonio culturale.

A questo scopo è stato, in una prima fase, costruito un modello regressivo lineare multiplo, per poter identificare, attraverso l'analisi delle relazioni di stima attualmente redatte, quali caratteristiche, proprie di un bene storico, influenzino le scelte di un valutatore. Il procedimento della regressione è stato applicato, dapprima, all'intero campione di dati raccolti, successivamente, ai sottocampioni creati, omogenei secondo una delle variabili indipendenti, in modo da poter, così, confrontare le funzioni di valore dei diversi modelli e i corrispondenti risultati relativi alla varianza.

È emerso che i valutatori assumono comportamenti più simili se chiamati a valutare Ville risalenti ad epoche recenti, rispetto a quelle di epoche remote, questo perché appaiono più simili agli immobili residenziali comuni, il cui mercato è conosciuto. Allo stesso modo, essi sono portati a scelte condivise nel caso di beni che necessitano di interventi di recupero, rispetto a quelli che, invece, si trovano in ottimo stato di conservazione, poiché, nella maggior parte dei casi, i primi hanno perso, quasi del tutto, ciò che li rendeva testimonianza storica.

In una seconda fase del percorso di ricerca, invece, è stato creato un modello multicriteriale basato sul confronto a coppie delle variabili indipendenti considerate, in modo da ricavare, attraverso le loro incidenze percentuali, il giudizio, a livello teorico, che gli esperti esprimono in merito al contributo che ciascuna caratteristica dovrebbe fornire nel calcolo del valore di una Villa.

È stato elaborato un modello gerarchico multi-attributo, che ha organizzato e strutturato gli indicatori (i sotto-criteri) rilevanti per il calcolo del valore di una dimora

storica, poi raggruppati in quattro macro-indicatori (i criteri): la dimensione, la localizzazione, il mercato di riferimento a cui dovrebbero essere destinati e la storicità. Le variabili che costituiscono i sotto-criteri sono le stesse considerate all'interno dei modelli di regressione lineare multipla, così da poter, poi, confrontare i risultati ottenuti con i due diversi strumenti di analisi, verificando se e come si modificano le scelte dei valutatori quando sono chiamati ad esprimere un giudizio a livello teorico, rispetto a quando è commissionata loro la redazione di una relazione di stima.

Un *panel* di nove esperti ha compilato un questionario di valutazione su scenari ipotetici e, grazie alla media dei punteggi da loro assegnati, sono stati costruiti i pesi percentuali relativamente a ciascuna variabile considerata, suddivisa fra i criteri e i sotto-criteri.

Dall'analisi è emerso che gli intervistati hanno una visione conservativa per quanto riguarda il patrimonio culturale, poiché considerano determinanti, per stabilire il valore di questa tipologia di beni, le variabili esplicative del pregio artistico intrinseco ed estrinseco, quali la presenza di vincolo e di apparato decorativo, l'appartenenza a circuiti di pregio storico-ambientale, lo stato conservativo e la paternità della villa, ossia la notorietà del progettista.

Variabili che in alcuni casi, come emerge dai modelli di regressione, nella fase attuativa di redazione di una relazione di stima vengono, pressoché, ignorate.

L'analisi gerarchica multi-attributo ha mostrato, infatti, che i fattori che maggiormente dovrebbero contribuire alla formazione del valore di una Villa Veneta, sono quelli relativi al criterio della Localizzazione, nello specifico, i sotto-criteri Circuiti e Affaccio, variabili che, invece, non compaiono mai come significative all'interno dei diversi modelli elaborati con lo strumento della regressione lineare multipla.

All'atto pratico i valutatori sono portati, invece, a considerare le caratteristiche intrinseche del bene, quali le dimensioni interne, le pertinenze esterne e lo stato conservativo.

Risultato confermato anche dai dati relativi alla varianza ottenuti dai modelli regressivi, il cui valore tende, generalmente, ad alzarsi nei casi in cui emergono come significative altre variabili, che esulano dalle tre sopra riportate.

I beni storici sono inseriti in un mercato poco trasparente e non perfettamente concorrenziale. Non sono noti, né esiste una consolidata letteratura in merito, i prezzi marginali delle variabili che appartengono alla categoria della storicità o dell'appartenenza ad un contesto di pregio, perciò, quando queste vengono considerate nelle funzioni di stima, determinano un aumento della disomogeneità nel comportamento dei valutatori. Variabilità che, invece, si riduce notevolmente quando vengono considerate le caratteristiche che appartengono al più generico mercato residenziale, trascurando, così, tutto ciò che rende un immobile storico.

All'interno delle relazioni di stima, infatti, non vengono, o solo in rari casi, presi in considerazione gli aspetti legati alla singolarità di un bene, cioè tutte quelle variabili che, invece, gli stessi valutatori reputano fondamentali, qualora chiamati ad esprimere giudizi senza un bene concreto a cui riferirsi.

È evidente, perciò, l'elevata incongruenza fra l'ambito teorico e quello pratico: in quest'ultimo viene ignorato tutto ciò che, invece, viene considerato determinante da un punto di vista qualitativo, perché risulta difficile la sua trasformazione in dato quantitativo.

Sarebbe opportuno, perciò, proseguire ed approfondire l'analisi multicriteriale intrapresa, cercando di calcolare i prezzi marginali di tutte le variabili esaminate, in modo particolare di quelle esplicative del valore storico del bene: quali la presenza di apparato decorativo, il vincolo, l'autore noto e l'appartenenza a circuiti di interesse artistico-ambientale, in modo tale che le scelte e i comportamenti assunti a livello teorico dai valutatori, siano, poi, applicabili nell'attività professionale.

BIBLIOGRAFIA

- Ackerman J.S., *La villa*, Einaudi, Torino, 1992;
- Alberini A., Massiani J., Rosato P., *Le preferenze degli operatori immobiliari per gli investimenti su beni storici architettonici: un'indagine di Conjoint Choice sul riuso dell'Arsenale di Venezia*, *Aestimum* 55, 2009;
- Amantea R., *Valorizzazione delle risorse endogene e modello di sviluppo locale in aree marginali: il riuso del patrimonio immobiliare*, Atti del XXVII Incontro di Studio, 1997;
- Babic Z., Plazibat N., *Ranking of enterprises based on multicriteriale analysis*, International Journal of Production Economics, 1998;
- Badri M.A., *Combining the Analytic Hierarchy Process and goal programming for global facility location-allocation problem*, International Journal of Production Economics, 1999;
- Baldan G.R., *Ville del Brenta*, Marsilio, Venezia, 2000;
- Battilotti D., *Ville Venete: la Provincia di Vicenza*, Istituto regionale per le Ville Venete, Marsilio, Venezia, 2005;
- Bedate A., Herrero L.C., Sanz J.A., *Economic valuation of the cultural heritage: application to four case studies in Spain*, in *Journal of Cultural Heritage*, Elsevier, 2004, pp. 102-111;
- Benhamou F., *L'economia della cultura*, Il Mulino, Bologna, 2004;
- Berni M., Oppio A., "L'analisi Multicriteri a supporto di procedure di progettazione e pianificazione partecipate", in Fattinnanzi E., Mondini G. (a cura di), *L'analisi multicriteri tra valutazione e decisione*, DEI, Milano, 2015;
- Bizarro F., *Strategie di intervento per il recupero e la valorizzazione dei centri storici minori: possibili percorsi di sviluppo*, Atti del XXVII Incontro di Studio, 1997;
- Bottazzi C., *L'analisi della Domanda Turistica nei processi di gestione dei paesaggi culturali*, *Aestimum* numero 49, Ce.S.E.T., 2006;
- Brancaleoni M., Canato C., *La catalogazione delle Ville Venete, Antologia*, Istituto regionale per le Ville Venete, Marsilio, Venezia, 2010;
- Bravi M., Rossi S. (2012) Real Estate Development, Highest and Best Use and Real Options, in XLI Incontro di Studio del Ce.S.E.T.: pp. 479-498;
- Bravi M., Giaccaria S., *La Conjoint Analysis (CA) nelle valutazioni immobiliari*, *Aestimum* numero 48, Ce.S.E.T., Luglio 2006;
- Brigato M.V., Coscia C., Fregonara E., *Il processo "Delphi Multicriteria": proposta metodologia ed esempio di applicazione nell'ambito degli interventi di valorizzazione*, SIEV, 2010, pp. 127-150;

- Cammelli Marco, *Beni culturali e imprese: una collaborazione virtuosa fra pubblico e privato*, Editori Riuniti, Roma, 2002;
- Caniggia G., Maffei G.L., *Composizione architettonica e tipologia edilizia*, Saggi Marsilio, Venezia, 1979;
- Carettoni G., *Aspetti dell'estimo dei monumenti archeologici, dei palazzi antichi e delle opere d'arte*, Atti del VIII Incontro di Studio, 1977;
- Casoni G., Polidori P., *Economia dell'ambiente e metodi di valutazione*, Carocci Editore, Roma, 2002;
- Cerreta M., *Valori intrinseci e valori economici del capitale naturale e del capitale manufatto/culturale: verso la definizione di una valutazione complessa*, Atti del XXVII Incontro di Studio, 1997;
- Cicerchia A., *Una struttura di programma per i beni culturali*, Il Mulino, Bologna, 1998;
- Clawson, M; Knetsch, J., *The Economic of Outdoor Recreation*, John Hopkins University Press, Baltimore, 1966;
- Corso D., *Il sistema regionale dei centri storici minori: strategie di valorizzazione dei beni culturali in Calabria*, Atti del XXVII Incontro di Studio (1997);
- Curto R., *Una stima dei prezzi impliciti in un segmento del mercato immobiliare di Torino*, Atti del XXII Incontro di Studio, Ceset, 1992, pp. 179-199
- Curto R., *La quantificazione e costruzione di variabili qualitative stratificate nella Multiple Regression Analysis (MRA) applicata ai mercati immobiliari*, Seminario 14, Ceset, 1993, pp. 195-223;
- Curto R., "L'uso delle tecniche multi criteri come procedimenti pluriparametrici", in Roscelli R. (a cura di), *Misurare nell'incertezza*, Celid, Torino, 2005;
- Dallavalle M., Giove S., Rosato P., Zanatta V., *La valutazione della "sostenibilità" dei progetti di riuso delle dimore storiche*, in *Villas, stately homes and castles: compatible use, valorisation and creative management*, Venezia, 2006, pp. 73-99;
- Davis R.K. 1964 *The value of Bird Game Hunting in a Private Forest*, Transactions of the Twenty-Ninth North American Wildlife and Natural Resource Conference, 9, pp. 393-403;
- De Felice F., Petrillo A., *Decision-making analysis to improve public participation in strategic energy production management*, Studies in Fuzziness and Soft Computing, 2013;
- De Felice F., Petrillo A., *A strategic multicriteria decision support system to assess the best supply chain distribution strategy and characterize the bullwhip effect*, International Journal of Information Systems and Supply Chain Management, 2013;
- De Luca A., *Programmazione ed analisi degli esperimenti di marketing*, Franco Angeli, Milano, 2004;

- Di Maio A., *Economia dei beni e delle attività culturali*, Napoli, Liguori Editore, 1999;
- Di Paola L., Miccoli S., Minieri S., Polidori P., Conti F., Ruffini L., Albani A., Ferri B., Picozza A., *Modelli di valutazione per la progettazione*, Atti del XXV Incontro di Studio, Ceset, 1995, pp. 197-222;
- Di Pasquale D., Wheaton W. C., *The Markets for Real Estate Assets and Space: a conceptual framework*, in *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 1992, pp. 181-197;
- Donato F., Badia F., *La valorizzazione dei siti culturali e del paesaggio*, Olschki, Firenze, 2008;
- Falcone D., De Felice F., Saaty T.L., *Il decision making e i sistemi decisionali multicriterio*, Hoepli, Milano, 2009;
- Fattinanzi E., Mondini G. (a cura di), *L'analisi multicriteri tra valutazione e decisione*, DEI, Milano, 2015;
- Ferretti A., *Diritto dei beni culturali e del paesaggio*, Simone, Napoli, 2011;
- Figueira J., Greco S., Mousseau V., and Slowinski R., "Interactive Multiobjective Optimization using a Set of Additive Value Functions", in Branke J., Deb K., Miettinen K., and Slowinski R., *Multiobjective Optimization: Interactive and Evolutionary Approaches*, 2008, pp. 99-122;
- Forte C., De Rossi B., *Principi di economia ed estimo*, Etas, Milano, 1974;
- Forte C., *Elementi di estimo urbano* Milano, Etas Kompass, 1968;
- Forte C., *Valore di scambio e valore di uso sociale dei beni culturali immobiliari*, Napoli, 1977;
- Frey B.S., Pommerehne W.W., *Muse e mercati, indagine sull'economia dell'arte*, Il Mulino, Bologna, 1991;
- Fusco Girard L., *I centri storici minori: questioni di sostenibilità tra dimensione economica e istituzionale*, Atti del XXVII Incontro di Studio, 1997;
- Fusco Girard L., *La valorizzazione del patrimonio storico-culturale-ambientale*, *Aestimum* 30 (1993), pp.7-15;
- Fusco Girard L., *La valutazione delle risorse architettonico-culturali*, *Seminari* 13, 1992;
- Gajo P., Marone E. (a cura di), *Valutazione dei beni culturali nei centri storici minori per la gestione degli interventi sul territorio: atti del 27 Incontro di studio*, Reggio Calabria, aula magna facoltà di architettura, Palazzo della Provincia, Ceset, 22-23 ottobre 1997;
- Galli R., *Il contesto storico delle ville venete e il loro stato attuale*, in "Villas, stately homes and castles", Edizioni Lunargento, Venezia, 2006;
- Giaccaria S., *Scenari ipotetici e mezzi di pagamento nel metodo della valutazione contingente: il caso del Parco e Castello di Racconigi*, *Quaderni* 7, 2002;
- Guatri L., *La teoria di creazione del valore. Una via europea*, Milano EGEA, 1991;

- Hanley N., Mourato S., Wright R.E., "Economic Valuation of Cultural Heritage: Evidence and Prospect", in *Assessing the Values of Cultural Heritage*, The Getty Conservation Institute, Los Angeles, 2002;
- Hotelling H., *An Economic Study of the Monetary Valuation of Recreation in the National Parks*, Washington DC, 1949;
- Hoyos D., *The state of the art of environmental valuation with discrete choice experiments*, in *Ecological Economics*, Elsevier, 2010, pp. 1595-1603;
- Kinghorn N., Willis K., *Valuing the components of an archaeological site: An application of Choice Experiment to Vindolanda, Hadrian's Wall*, in *Journal of cultural heritage*, Elsevier, 2008, pp. 117-124;
- Kling R., "Determinazione del valore economico dei beni culturali", in *Estimo ed economia ambientale: le nuove frontiere nel campo della valutazione*, a cura di Fusco Girard L., Angeli, Milano, 1993, pp. 133-155;
- Korpela J., *Benchmarking logistics performance with an application of the analytic hierarchy process*, Engineering Management, 1996;
- Kwak N.C., Lee C., *A multicriteria decision-making approach to university resource allocations and information infrastructure planning*, European Journal of Operational Research, 1998;
- *Il collezionismo e la protezione del patrimonio artistico e i suoi aspetti socio-economico, giuridici, estimativi*_ tavola rotonda, a cura di Ce.S.E.T., Istituto di economia e politica agraria, Università degli studi di Firenze, 1979;
- Lami I.M., Lombardi P., Roscelli R., "Scenari di trasformazione urbana a Torino", in Roscelli R. (a cura di), *Misurare nell'incertezza*, Celid, Torino, 2005;
- *La scienza estimativa e il suo contributo per la valutazione e la tutela dei beni artistici e culturali*_ atti dell'VIII incontro del centro studi di estimo (Ce.S.E.) Le Monnier 1978;
- Levine D.M., Krehbiel T.C., Berenson M.L., *Statistica*, Pearson, Milano, 2010;
- Lichfield N. e D., Di Stefano R., Forte F., Fusco Girard L., Realfonzo A., *La strategia integrata per la conservazione dei beni culturali*, in *Restauro* n. 53-54, Edizioni scientifiche italiane, Napoli, 1981;
- Maggi M., "Il valore dei beni culturali: un'applicazione empirica", in Brosio G. (ed.): *Economia dei Beni culturali*, La Rosa Editrice, Torino, 1994;
- Manganelli B., *Il deprezzamento degli immobili urbani*, Franco Angeli, Milano, 2011;
- Manganelli B., *Valutazioni economico-estimative nella valorizzazione di edifici storico-architettonici*, in *Aestimum* 51, Dicembre 2007, pp.21-42;
- Massimo D.E., *La Valutazione Contingente di beni culturali in regioni marginali*, Atti del XXVII Incontro di Studio, 1997;

- Mattia S., *Criteri e metodi di valutazione dei beni immobiliari culturali*, Seminari 15, *Aspetti evolutivi della scienza estimativa. Seminario in onore di Ernesto Marengi (8-6-1995)*;
- Mattia S., *L'applicazione della Contingent Valuation nella conservazione e riuso dei beni immobiliari culturali*, Atti del XXIV Incontro di Studio, 1994;
- Mazzanti M., *Cultural heritage as multi-dimensional, multi-value and multi-attribute economic good: toward a new framework for economic analysis and valuation*, in *Journal of Socio economics*, 2002, pp. 529-558;
- Mazzanti M., *Metodi e strumenti di analisi per la valutazione economica del patrimonio culturale*, Franco Angeli, Milano, 2003;
- Mazzotti G., *Ville venete*, Canova, Treviso, 2000;
- Miccoli S., *Rilevazioni e analisi per la valutazione dei costi di conservazione*, Edizioni Kappa, Roma, 1995;
- Miccoli S., Tomo I - *L'uso strategico dei beni con funzioni di pubblica utilità: aspetti valutativi*, Atti del XXXIII Incontro di Studio, 2003;
- Miele F., *Metodi di accertamento del valore dei beni culturali: stima patrimoniale del valore storico*, in IVth conference "Diagnosis, Conservation and Valorization of cultural Heritage", Napoli, 2013;
- Minieri S., *Lo studio del questionario nel metodo di «contingenza» per la valutazione dei beni culturali e ambientali*, Seminari 15, 1995;
- Mitchell R.C.; Carson, R.T., *Using Surveys to Value Public Goods: The Contingent Valuation Method*, Resources for the Future, Washington, D.C., 1989;
- Mogas J., Riera P., Bennett J., *A Comparison of Contingent Valuation and Choice Modelling: Estimating the environmental values of Catalanian Forests*, 2002;
- Montella M., *Valore e valorizzazione del patrimonio culturale storico*, Electa, Milano, 2009;
- Morano P., *L'analisi di regressione per le valutazioni di ordine estimativo*, Celid, Torino, 2002;
- Mourato S., Mazzanti M., *Economic Valuation of Cultural Heritage: Evidence and Prospects*
- Mossetto G., *L'economia delle città d'arte: modelli di sviluppo a confronto, politiche e strumenti di intervento*, Etaslibri, Milano, 1992;
- Musolino M., *«Higest and Best Use»: la preservazione come alternativa d'uso per i beni immobiliari di interesse ambientale*, Atti del XXVII Incontro di Studio, 1997;
- Nijkamp P, Voogd H., *Conservazione e sviluppo: la valutazione nella pianificazione fisica*, Angeli, Milano, 1989;
- Orefice M., Orefice L., *Estimo Civile*, UTET, Torino, 2014;
- Pearce D.W., Mourato S., *The Economics of cultural heritage*. World Bank Report, CSERGE, University College of London, 1998;

- Quan D., Quigley J., *Price Formation and the Appraisal Function in Real Estate Markets*, in *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 1991, pp. 127-146;
- Ragghianti C.L., *Problemi della valutazione delle opere d'arte*, Atti del VIII Incontro di Studio, 1977;
- Randall A., *Economics and Environmental Conservation Policy*, in *Aestimum*, n.° 23-24, Firenze, Novembre, 1990;
- Randall A., Total and Non Use Values, Braden J.B. e Kolstad C.D. (a cura di), *Measuring the Demand for Environmental Quality*, North Holland, Amsterdam, 1991;
- Realfonzo A., *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, Nis, Roma, 1994;
- Realfonzo A., *I danni ai centri storici: criteri di recupero e valutazione*, Atti del XIX Incontro di Studio, 1989;
- Rizzo F., *Economia del patrimonio architettonico ambientale*. Franco Angeli, Milano, 1989;
- Rosato P., Rotaris L., *Quali politiche economiche per la tutela del patrimonio storico architettonico?*, in *Villas, stately homes and castles: compatible use, valorisation and creative management*, Venezia, 2006, pp. 17-31;
- Rosato P., *La valutazione dell'attitudine delle dimore storiche al riuso economico "sostenibile": un approccio multi attributo non-additivo*, in *Valori e Valutazioni*, rivista della SIEV, Semestrale anno III, numero 4/5, DEI 2010, pp. 71-79;
- Roscelli R., *Manuale di Estimo*, UTET, Torino, 2014;
- Ruijgrok E.C.M., *The three economic values of cultural heritage: a case study in the Netherlands*, in *Journal of Cultural Heritage*, Elsevier, 2006, pp. 206-213;
- Ruvidi F., *Lo strumento del Project Financing nelle politiche di riqualificazione dei centri storici minori: prospettive future per Torrecuso (BN)*, Atti del XXVII Incontro di Studio, 1997;
- Saaty T.L., *The Analytic Hierarchy Process*, McGraw-Hill, New York, 1980;
- Saaty T.L., *How to make a decision: The Analytic Hierarchy Process*, *European Journal of Operational Research*, 1990;
- Sadocchi S., *Manuale di analisi statistica multivariata*, Franco Angeli, Milano, 1990;
- Santagata W., Signorello G., "Contingent Valuation and Cultural policy Design: the Case of Napoli Musei Aperti". *Journal of Cultural Economics*, vol. 24, 3, pp. 181-204, 2000;
- Scarpari G., *Le ville venete*, Newton Compton Editori, Roma, 1980;
- Settis S., *Italia S.p.A. L'assalto al patrimonio culturale*, Einaudi, Torino, 2002;
- Settis S., *Il futuro del classico*, Einaudi, Torino, 2004;
- Settis S., *Costituzione e cemento*, Einaudi, Torino, 2010;
- Signorello G., *La contingent Ranking nella valutazione dei beni pubblici*. In Atti del XXIV Incontro di studio CeSET, Napoli 1994, pp. 395-402;

- Silvestri A., De Felice F., Petrillo A., *Multi-criteria risk analysis to improve safety in manufacturing systems*, International Journal of Production Research, 2012;
- Simonotti M., *Criteri e approcci valutativi dei beni architettonici e ambientali*. In: Valutazione dei beni culturali nei centri storici minori per la gestione degli interventi sul territorio. Atti del XXVII incontro di studio Ce.S.E.T., Reggio Calabria, 1997;
- Sirchia G., *Valutazione economica dei beni culturali*, Carrocci Editore, Roma, 2000;
- Sirchia G., *Valutazione ipotetica e beni culturali*, Aestimum 33, 1995;
- Sorbi U., "Saggio su alcuni aspetti della stima degli oggetti d'arte antichi", in atti dell'VIII incontro del Ce.S.E., 1977, pp. 59-74;
- Stellin G., *Sviluppo sostenibile locale e risorse storico-culturali: strategie e valutazioni*, Atti del XXIV Incontro di Studio, 1994;
- Stellin G., Rosato P., *La valutazione economica dei beni ambientali*, Città studi Edizioni, Torino, 1998;
- Tempesta T., *Problematiche metodologiche ed operative nella stima dei beni ambientali: alcune osservazioni relative al metodo del costo di viaggio*, Atti del XXIX Incontro di Studio, 1999;
- Tempesta T., "Il valore del paesaggio rurale", in Tempesta T., Thiene M., *Percezione e valore del paesaggio*, Franco Angeli, Milano, 2006;
- Throsby D., *Economia e cultura*, Il Mulino, Bologna, 2005;
- Throsby D., *Determining the Value of Cultural Goods: How Much (or How Little) Does Contingent Valuation Tell Us?*, in *Journal of Cultural Heritage*, Elsevier, 2003, pp. 275-285;
- Vallerani F., "Il paesaggio postpalladiano tra utilitarismo privato e eticità dei beni comuni", in Ortalli G. (a cura di), *Le trasformazioni dei paesaggi e il caso Veneto*, Il Mulino, Bologna, 2010;
- Vecco M., *A definition of cultural heritage: from tangible to the intangible*, in *Journal of Cultural Heritage*, Elsevier, 2010;
- Wheaton W.C., *Real Estate "Cycles": Some Fundamentals*, in *Real Estate Economics*, 1999;
- Zoppè L., *Ville Venete*, Calderini, Bologna, 1975.

NORMATIVE:

LEGGE 27 GIUGNO 1907 N. 386

Legge 20 giugno 1909, n. 364 1_Che stabilisce e fissa norme per l'inalienabilità delle antichità e delle belle arti

Legge 11 giugno 1922, n. 778_Per la tutela delle bellezze naturali e degli immobili di particolare interesse storico

LEGGE 1 GIUGNO 1939, N. 1089_ Tutela delle cose di interesse artistico o storico

Decreto Legislativo 16 febbraio 1996, n. 104_ In materia di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e di investimenti degli stessi in campo immobiliare

Decreto Legislativo 28 Agosto 1997, n. 281_Definizione ed ampliamento delle attribuzioni della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano

Legge 8 ottobre 1997, n. 352 _ Disposizioni sui beni culturali

DECRETO LEGISLATIVO 20 OTTOBRE 1998, N. 368_Istituzione del ministero per i beni e le attività culturali

Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490_Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali

Decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351_Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare

Legge 23 novembre 2001, n. 410_Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351.

Legge 6 luglio 2002, n. 137_Delega per la riforma dell'organizzazione del Governo e della Presidenza del Consiglio dei Ministri, nonché di enti pubblici

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42_Codice dei beni culturali e del paesaggio

Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156_Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali

DECRETO LEGISLATIVO - 26 marzo 2008, n. 62_Ulteriori disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali. (GU n. 84 del 9-4- 2008)

Decreto Legislativo 28 maggio 2010, n.85_Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio

DECRETO-LEGGE 6 luglio 2011 , n. 98 Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria

DECRETO LEGGE 6 DICEMBRE 2011, N. 201_ Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici

LEGGE 22 dicembre 2011 , n. 214_Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, recante disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici

DECRETO-LEGGE 6 luglio 2012, n. 95_Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini

LEGGE 24 dicembre 2012, n. 228_Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2013)

RINGRAZIAMENTI

Il mio grazie è per tutti coloro che, nei modi più vari, hanno fornito un contributo, piccolo o grande, ma comunque importante, durante questo percorso.

Desidero ringraziare, innanzitutto, i miei genitori che mi hanno sostenuto e supportato in questi anni. Un grazie speciale è rivolto, però, a mia madre che ha sempre creduto potessi raggiungere questo traguardo, condividendo con me tutti i momenti di gioia e di sconforto che si sono succeduti, sono certa che in un qualche modo queste parole arrivino anche ai piani alti, grazie Mamma!!!

Grazie anche a voi, Annarella e Marino, che, soprattutto in questo ultimo anno, siete stati e siete un'ancora sempre presente.

Grazie a tutti i professori della Scuola di Dottorato che ho avuto la possibilità di incontrare e con cui mi sono potuta confrontare: il Prof. Stellin, un vero Maestro, i Professori Marella, Micelli, Moretto, Cusinato e Campeol per i loro preziosi consigli ed indicazioni, ma grazie molto particolari vanno alla Professoressa D'Alpaos e, soprattutto, alla Professoressa Gabrielli che ha condiviso con me ogni fase di questo lavoro, con grandissima attenzione, disponibilità, competenza ed umanità.

Devo, altresì, un sentimento di gratitudine alla Prof.ssa Petrillo dell'Università degli Studi di Napoli "Parthenope" e al Prof. Andreotti dell'Università degli Studi di Ferrara.

Un affettuoso grazie, anche ai colleghi, seppur per un periodo limitato, dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova-Territorio: l'Ing. Imbimbo e Giovanna, Raffaella, Emilio, Angelo, Giovanni solo per citarne alcuni.

Ringrazio di cuore anche Elena e Valentina, mie compagne in questa avventura, con cui sono state condivise tutte le tappe di questo percorso, dalle ore dei seminari iniziali, alle ansie che precedevano ogni collegio.

Non posso dimenticare, inoltre, coloro che mi hanno sopportato quotidianamente in questi tre anni fra le mura del Dipartimento: Marta, Vito, Paola e, ovviamente, il Prof. Davoli, grazie!

E adesso arriviamo a voi, amici e amiche, come sempre, fondamentali: Monica e Caterina mi avete saputo ascoltare e consigliare in ogni momento e ad ogni ora (ricordo ancora le telefonate serali dello scorso luglio); Michele, Corsa, Jacopo, Alberto, Luca, Nick, Tito, nonostante, in alcuni casi, ci siano migliaia di km di distanza, avete sempre creduto in me incoraggiandomi come solo voi siete in grado di fare, e tu Belle hai spesso, forse inconsapevolmente, migliorato le mie giornate, quando ci incontravamo lungo i corridoi accademici.

Raffaella e Francesca, questi anni hanno permesso di conoscerci meglio e condividere tante esperienze, feste e organizzare un campo Unesco e direi che questo è solo l'inizio.

Infine, non posso non ricordare l'Amica per eccellenza, quella con la A maiuscola, Alessandra, tu, la compagna di banco del Liceo, che dopo le tante versioni di latino e greco, in tutti questi anni, sei rimasta un riferimento insostituibile.

ALLEGATI

1. SCHEDE VILLE VENETE

2. RISULTATI DEI MODELLI DI REGRESSIONE E RELATIVA ANALISI DEI RESIDUI

3. QUESTIONARI COMPILATI DEGLI ESPERTI PER MODELLO AHP

ALLEGATI.1

SCHEDE VILLE VENETE

VENETO

_ Pubbliche:

- Venezia: 1-3
- Treviso 4
- Vicenza: 5-8
- Padova: 9-10
- Belluno: 11

_ Private:

- Venezia: 12-26
- Treviso: 27-45
- Vicenza: 46-53
- Padova: 54-61
- Rovigo: 62
- Belluno: 63-65
- Verona: 66-68

FRIULI VENEZIA GIULIA

_ Pubbliche:

- Pordenone: 69

_ Private:

- Udine: 70
- Trieste:71

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA CAFFRE'

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune FOSSO' (VE), località SANDON

Numero abitanti: 1500

Ubicazione: Via Cornio, a circa 2 km da Fossò e 13 km da Padova

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

**Affaccio direttamente su strada.
Zona pianeggiante e
completamente rurale**

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

**Anno /secolo di
costruzione**

META' DEL '600

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1200 mq

Area scoperta

4000 mq

Note

Attualmente bene tutelato e di proprietà del Comune di Fossò (VE)

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2012

Quotazioni di mercato settore residenziale 1300 €/mq

Importo totale 2.600.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA SORANZO**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **CONCORDIA SAGITTARIA (VE)**

Numero abitanti: **10.716**

Ubicazione: **Via Claudia, 379, a circa 72 km da Venezia, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su rotaia, 30 km da Pordenone e 68 km da Udine, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su gomma e rotaia.**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio direttamente su strada trafficata. Zona residenziale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

NEL 1769

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1400 mq

Area scoperta

2400 mq

Note

Attualmente bene tutelato e di proprietà del Demanio dello Stato

FINALITA' STIMA

Asta ■ **Libero mercato** □ **Data stima 2011**

Quotazioni di mercato settore residenziale 1300 €/mq

Importo totale 498.850 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA DEI BUOI

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE)

Numero abitanti: 12.099

Ubicazione: Via Marango, 23, a circa 10 km dall'autostrada, 2 km dalla stazione ferroviaria e 50 km dall'aeroporto di Venezia

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del giardino circostante. Zona peri-urbana residenziale, prossimità zona rurale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

FINE DEL '700

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

493 mq

Area scoperta

9070 mq

Note

attualmente bene tutelato e di proprietà del Comune di San Michele al Tagliamento (VE)

IL FABBRICATO

FINALITA' STIMA

Asta ■ **Libero mercato** □ **Data stima 2009**

Quotazioni di mercato settore residenziale 1300 €/mq

Importo totale 250.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PAPADOPOLI**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **VITTORIO VENETO (TV)**

Numero abitanti: **28.944**

Ubicazione: **Piazza Giovanni Paolo I, zona Ceneda, facilmente raggiungibile dall'Autostrada e presenza della stazione ferroviaria.**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

Note

Affaccio all'interno del giardino circostante. L'area intorno è ricca di emergenze architettonico - ambientali.

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Anno /secolo di costruzione

META' DELL '800

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Autore

IGNOTO

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

9063 mq

Area scoperta

24000 mq

Note

Attualmente bene tutelato e di proprietà del Comune di Vittorio Veneto (TV)

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2009

Quotazioni di mercato settore residenziale 2200 €/mq

Importo totale 4.100.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA MELLONI**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune località Bertesina, **VICENZA**

Numero abitanti: **1169**

Ubicazione: **Strada Bertesina, 313, a circa 8 km da Vicenza, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su gomma, 36 km da Padova e 69 km da Venezia**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. Zona completamente rurale.

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '700

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

937 mq

Area scoperta

14332 mq

Note

Attualmente bene tutelato e di proprietà della Provincia di Vicenza (VI)

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2012

Quotazioni di mercato settore residenziale **3050** €/mq

Importo totale **850.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA DEL VERME**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **AGUGLIARO (VI)**

Numero abitanti: **1422**

Ubicazione: **Via Ponticelli, a circa 40 km da Vicenza, 54 km da Padova e 65 km da Verona**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

Riviera del Brenta
 Monti Berici
 Colli Euganei
 Altro

Accessibilità

Normale
 Ottima
 Carente

Note

**Affaccio su un canale.
 Zona completamente rurale.**

Contesto limitrofo

Normale
 Ottimo
 Carente

Affaccio

Normale
 Ottimo
 Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

Buono
 Ottimo
 Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '400

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

Presente
 Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

Presente
 Assente

Trasformabilità

In parte
 Totale
 Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1648 mq

Area scoperta

12395 mq

Note

Attualmente è un bene tutelato e di proprietà della Regione Veneto. È una costruzione gotica, con due pareti quasi lisce ai lati, mentre la facciata al piano nobile si apre con una trifora che dà luce al salone. Una dei pochi esempi gotici rimasti.)

FINALITA' STIMA

Asta ■ **Libero mercato** □ **Data stima 2011**

Quotazioni di mercato settore residenziale 1200 €/mq

Importo totale 2.500.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA CAPRA BARBARAN

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune CAMISANO VICENTINO (VI), località Santa Maria

Numero abitanti: 2250

Ubicazione: Via Negrin, a circa 2,5 km dal centro di Camisano Vicentino, 16 km da Vicenza, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su gomma, 26 km da Padova e 59 km da Venezia

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. Zona residenziale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '600

Autore

Interventi di Borella, Longhena, Muttoni, Frigimelica

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

2300 mq

Area scoperta

11400 mq

Note

Attualmente bene tutelato e di proprietà della Regione Veneto

FINALITA' STIMA

Asta ■ **Libero mercato** □ **Data stima 2011**

Quotazioni di mercato settore residenziale 2100 €/mq

Importo totale 2.600.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA DA PORTO BARBARAN**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **MONTORSO VICENTINO (VI)**

Numero abitanti: **3227**

Ubicazione: **Via L da Porto, a circa 17 km da Vicenza, 50 km da Padova e 40 km da Verona, raggiungibile attraverso mezzi pubblici si gomma**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio su un piazzale attiguo alla strada. Zona completamente rurale.

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '500

Autore interventi dell'Arch. Francesco Muttone

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1700 mq

Area scoperta

10000 mq

Note

Attualmente bene tutelato e di proprietà del Comune di Fossò (VE)

FINALITA' STIMA

Asta ■ Libero mercato □ Data stima 2011

Quotazioni di mercato settore residenziale 1400 €/mq

Importo totale 2.170.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA NANI LOREDAN**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **SANT'URBANO (PD)**

Numero abitanti: **2159**

Ubicazione: **Via Priula 1, a circa 1 km dal centro di Sant'Urbano, 54 km da Padova, raggiungibile attraverso mezzi pubblici e 17 km da Rovigo**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del giardino circostante. Zona completamente rurale.

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '500

Autore

Interventi di Paolo Veronese e Carletto Caliarì

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

2100 mq

Area scoperta

37000 mq

Note

Attualmente bene tutelato e di proprietà della Regione Veneto

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2011

Quotazioni di mercato settore residenziale 1300 €/mq

Importo totale 2.900.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **COMPLESSO VIA DELLE CERAMICHE**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **PONTE DI BRENTA (PD), località SANDON**

Numero abitanti: **4140**

Ubicazione: **Via delle Ceramiche, 15 km da Padova, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su gomma, 36 km da Venezia, raggiungibile tramite mezzi pubblici su gomma e su rotaia e 44 km da Vicenza**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

Riviera del Brenta	<input type="checkbox"/>
Monti Berici	<input type="checkbox"/>
Colli Euganei	<input checked="" type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>

Accessibilità

Normale	<input type="checkbox"/>
Ottima	<input checked="" type="checkbox"/>
Carente	<input type="checkbox"/>

Note

Affaccio sul giardino circostante. Un quartiere periferico a nord-est di Padova, a destinazione residenziale.

Contesto limitrofo

Normale	<input type="checkbox"/>
Ottimo	<input type="checkbox"/>
Carente	<input checked="" type="checkbox"/>

Affaccio

Normale	<input type="checkbox"/>
Ottimo	<input type="checkbox"/>
Carente	<input checked="" type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

Buono	<input type="checkbox"/>
Ottimo	<input type="checkbox"/>
Da ristrutturare	<input checked="" type="checkbox"/>

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '700

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

Presente	<input checked="" type="checkbox"/>
Assente	<input type="checkbox"/>

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

Presente	<input checked="" type="checkbox"/>
Assente	<input type="checkbox"/>

Trasformabilità

In parte	<input type="checkbox"/>
Totale	<input type="checkbox"/>
Nulla	<input checked="" type="checkbox"/>

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

340 mq

Area scoperta

1525 mq

Note

Attualmente bene tutelato e di proprietà del Comune di Padova

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2011

Quotazioni di mercato settore residenziale 3300 €/mq

Importo totale 700.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA DE TOFFOL BAROZZI**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **BELLUNO**, località **ORZES**

Numero abitanti: **246**

Ubicazione: **Via Orzes, 121, a pochi km dal centro di Belluno**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del giardino circostante. All'interno di una vallata, zona di interesse naturalistico

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '700

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

938 mq

Area scoperta

12580 mq

Note

Attualmente bene tutelato e di proprietà del Comune di Belluno

FINALITA' STIMA

Asta ■ **Libero mercato** □ **Data stima 2012**

Quotazioni di mercato settore residenziale 1900 €/mq

Importo totale 942.400 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA PRIVATA

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune ISOLA DI TORCELLO (VE)

Numero abitanti: 10

Ubicazione: Dista 2 h da Venezia, raggiungibile attraverso vaporetto, ogni 60'

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

Riviera del Brenta	<input checked="" type="checkbox"/>
Monti Berici	<input type="checkbox"/>
Colli Euganei	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>

Accessibilità

Normale	<input type="checkbox"/>
Ottima	<input type="checkbox"/>
Carente	<input type="checkbox"/>

Note

**Affaccio direttamente su strada.
Zona pianeggiante e
completamente rurale**

Contesto limitrofo

Normale	<input type="checkbox"/>
Ottimo	<input type="checkbox"/>
Carente	<input checked="" type="checkbox"/>

Affaccio

Normale	<input type="checkbox"/>
Ottimo	<input type="checkbox"/>
Carente	<input checked="" type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

Buono	<input checked="" type="checkbox"/>
Ottimo	<input type="checkbox"/>
Da ristrutturare	<input type="checkbox"/>

**Anno /secolo di
costruzione**

NEL 1720

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

Presente	<input checked="" type="checkbox"/>
Assente	<input type="checkbox"/>

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

Presente	<input checked="" type="checkbox"/>
Assente	<input type="checkbox"/>

Trasformabilità

In parte	<input checked="" type="checkbox"/>
Totale	<input type="checkbox"/>
Nulla	<input type="checkbox"/>

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

320 mq

Area scoperta

900 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 1300 €/mq

Importo totale 650.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **CINTO CAOMAGGIORE (VE)**

Numero abitanti: **3326**

Ubicazione: Dista 76 km da Venezia, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su rotaia, 67 km da Udine raggiungibile attraverso mezzo pubblico su gomma e 20 km da Pordenone

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

**Affaccio direttamente su strada.
È situato all'interno di una zona rurale**

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '500

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

600 mq

Area scoperta

0 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima **2014**

Quotazioni di mercato settore residenziale **1300** €/mq

Importo totale **75.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **CEGGIA (VE)**

Numero abitanti: **6266**

Ubicazione: Dista 53 km da Venezia, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su rotaia e 53 km da Treviso, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su rotaia

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

**Affaccio direttamente su strada.
Zona pianeggiante e
completamente rurale**

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

**Anno /secolo di
costruzione**

META' DEL '600

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

4293 mq

Area scoperta

12000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 1300 €/mq

Importo totale 3.000.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA PRIVATA

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune STRA' (VE)

Numero abitanti: 7644

Ubicazione: Via Sassara, dista 33 km da Venezia, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su rotaia e su gomma, 22 km da Padova, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su gomma e 52 km da Vicenza

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

**Affaccio direttamente su strada.
È situato all'interno di una zona rurale**

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '700

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1100 mq

Area scoperta

4000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima **2014**

Quotazioni di mercato settore residenziale **1750** €/mq

Importo totale **1.000.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA PRIVATA

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune FIESSO D'ARTICO (VE)

Numero abitanti: 7796

Ubicazione: Dista 33 km da Venezia, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su rotaia, 22 km da Padova, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su rotaia e 56 km da Treviso

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona rurale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '700

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1000 mq

Area scoperta

7000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

IL FABBRICATO

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 1800 €/mq

Importo totale 2.900.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **MIRA (VE)**

Numero abitanti: **39033**

Ubicazione: Dista 20 km da Venezia, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su gomma, 35 km da Padova, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su gomma e 54 km da Treviso

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Prospiciente il fiume Brenta. È situato all'interno di una zona di interesse storico-ambientale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '600

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

850 mq

Area scoperta

4000 mq

Note

Attualmente bene tutelato e di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta **□** **Libero mercato** **■** **Data stima 2014**

Quotazioni di mercato settore residenziale 1750 €/mq

Importo totale 1.700.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **DOLO (VE)**

Numero abitanti: **15188**

Ubicazione: **Via Pasteur, dista 27 km da Venezia, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su rotaia e 25 km da Padova, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su rotaia e 55 km da Vicenza**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

Riviera del Brenta	<input checked="" type="checkbox"/>
Monti Berici	<input type="checkbox"/>
Colli Euganei	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>

Accessibilità

Normale	<input checked="" type="checkbox"/>
Ottima	<input type="checkbox"/>
Carente	<input type="checkbox"/>

Note

Affaccio all'interno del giardino circostante. È situato all'interno di una zona rurale

Contesto limitrofo

Normale	<input type="checkbox"/>
Ottimo	<input type="checkbox"/>
Carente	<input checked="" type="checkbox"/>

Affaccio

Normale	<input checked="" type="checkbox"/>
Ottimo	<input type="checkbox"/>
Carente	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

Buono	<input checked="" type="checkbox"/>
Ottimo	<input type="checkbox"/>
Da ristrutturare	<input type="checkbox"/>

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '600

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

Presente	<input type="checkbox"/>
Assente	<input checked="" type="checkbox"/>

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

Presente	<input type="checkbox"/>
Assente	<input checked="" type="checkbox"/>

Trasformabilità

In parte	<input type="checkbox"/>
Totale	<input checked="" type="checkbox"/>
Nulla	<input type="checkbox"/>

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1000 mq

Area scoperta

15000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale **2600** €/mq

Importo totale **5.000.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA PRIVATA

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune MIRA (VE)

Numero abitanti: 39033

Ubicazione: Dista 20 km da Venezia, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su rotaia, 36 km da Padova, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su rotaia e 42 km da Treviso

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

Riviera del Brenta	<input checked="" type="checkbox"/>
Monti Berici	<input type="checkbox"/>
Colli Euganei	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>

Accessibilità

Normale	<input type="checkbox"/>
Ottima	<input checked="" type="checkbox"/>
Carente	<input type="checkbox"/>

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona residenziale

Contesto limitrofo

Normale	<input type="checkbox"/>
Ottimo	<input checked="" type="checkbox"/>
Carente	<input type="checkbox"/>

Affaccio

Normale	<input checked="" type="checkbox"/>
Ottimo	<input type="checkbox"/>
Carente	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

Buono	<input checked="" type="checkbox"/>
Ottimo	<input type="checkbox"/>
Da ristrutturare	<input type="checkbox"/>

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '700

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

Presente	<input type="checkbox"/>
Assente	<input checked="" type="checkbox"/>

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

Presente	<input type="checkbox"/>
Assente	<input checked="" type="checkbox"/>

Trasformabilità

In parte	<input type="checkbox"/>
Totale	<input checked="" type="checkbox"/>
Nulla	<input type="checkbox"/>

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

365 mq

Area scoperta

2700 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta **Libero mercato** **Data stima 2014**

Quotazioni di mercato settore residenziale 1750 €/mq

Importo totale 5.000.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA PRIVATA

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune MIRA (VE)

Numero abitanti: 39033

Ubicazione: Dista 20 km da Venezia, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su rotaia, 36 km da Padova, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su rotaia e 42 km da Treviso

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona residenziale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DELL' '800

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

800 mq

Area scoperta

22000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

IL FABBRICATO

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2013

Quotazioni di mercato settore residenziale 1750 €/mq

Importo totale 3.300.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **MIRA (VE), località Oriago**

Numero abitanti: **10850**

Ubicazione: Dista 5 km dal centro di Mira, 18 km da Venezia, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su rotaia e 36 km da Padova

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona residenziale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '500

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1000 mq

Area scoperta

3000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 1750 €/mq

Importo totale 2.800.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA PRIVATA

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune STRA (VE)

Numero abitanti: 1500

Ubicazione: Viale Venezia, 99, dista 34 km da Venezia, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su gomma e rotaia, 19 km da Padova, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su gomma e 53 km da Rovigo

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

**Affaccio direttamente su strada.
È situato in una zona residenziale**

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DELL '800

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

400 mq

Area scoperta

4000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima **2013**

Quotazioni di mercato settore residenziale **1750** €/mq

Importo totale **2.100.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **MESTRE (VE)**

Numero abitanti: **89376**

Ubicazione: Dista **9 km da Venezia, 35 km da Padova**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

**Affaccio all'interno del giardino
circostante. È situato in una città
di interesse storico-ambientale**

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di
costruzione

META' DELL '800

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1000 mq

Area scoperta

15000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale **2650** €/mq

Importo totale **3.300.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **MIRA (VE)**

Numero abitanti: **39033**

Ubicazione: **Distà 20 km da Venezia, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su gomma, 35 km da Padova**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

Riviera del Brenta	<input checked="" type="checkbox"/>
Monti Berici	<input type="checkbox"/>
Colli Euganei	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>

Accessibilità

Normale	<input type="checkbox"/>
Ottima	<input checked="" type="checkbox"/>
Carente	<input type="checkbox"/>

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona residenziale

Contesto limitrofo

Normale	<input type="checkbox"/>
Ottimo	<input checked="" type="checkbox"/>
Carente	<input type="checkbox"/>

Affaccio

Normale	<input type="checkbox"/>
Ottimo	<input type="checkbox"/>
Carente	<input checked="" type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

Buono	<input checked="" type="checkbox"/>
Ottimo	<input type="checkbox"/>
Da ristrutturare	<input type="checkbox"/>

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '700

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

Presente	<input checked="" type="checkbox"/>
Assente	<input type="checkbox"/>

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

Presente	<input checked="" type="checkbox"/>
Assente	<input type="checkbox"/>

Trasformabilità

In parte	<input type="checkbox"/>
Totale	<input type="checkbox"/>
Nulla	<input checked="" type="checkbox"/>

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

700 mq

Area scoperta

3000 mq

Note

Attualmente bene tutelato e di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima **2014**

Quotazioni di mercato settore residenziale **1750** €/mq

Importo totale **1.700.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA PRIVATA

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune FOSSALTA DI PIAVE (VE)

Numero abitanti: 4222

Ubicazione: Via Roma, dista 1,5 km dal centro di Fossalta, 34 km da Venezia, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su rotaia, 27 km da Treviso, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su rotaia e 70 km da Padova

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona rurale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '700

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

865 mq

Area scoperta

10000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 1300 €/mq

Importo totale 695.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **MURANO (VE)**

Numero abitanti: **4485**

Ubicazione: Isola a nord-est di Venezia, raggiungibile attraverso vaporetto ogni 30 min

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato all'interno della laguna veneta

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DELL '800

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

300 mq

Area scoperta

2000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 5350 €/mq

Importo totale 950.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA PRIVATA

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune TREVISO

Numero abitanti: 83062

Ubicazione: Zona centrale, dista 4 km dall'aeroporto

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del giardino circostante. È situato all'interno del centro storico

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '700

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

605 mq

Area scoperta

320 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 3700 €/mq

Importo totale 1.540.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **QUARTIERE SAN PELAIO (TV)**

Numero abitanti: **3300**

Ubicazione: Dista 4 km dal centro di Treviso, 40 km da Venezia, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su rotaia e 65 km da Padova

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona periferica, caratterizzata da edifici di interesse storico

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '500

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

600 mq

Area scoperta

1300 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima **2014**

Quotazioni di mercato settore residenziale **3700** €/mq

Importo totale **1.500.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA PRIVATA

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune TREVISO, località SAN BONA

Numero abitanti: 83062

Ubicazione: Dista 4 km in auto dal centro di Treviso, zona poco servita da mezzi pubblici

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona rurale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '600

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1100 mq

Area scoperta

7000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

IL FABBRICATO

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima **2014**

Quotazioni di mercato settore residenziale **3700** €/mq

Importo totale **1.700.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA PRIVATA BERTOLINI

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune TREVISO, località MONTEBELLUNA

Numero abitanti: 1500

Ubicazione: Via Santa Caterina da Siena, zona facilmente raggiungibile in auto e servita da linea ferroviaria

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona rurale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '500

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

840 mq

Area scoperta

40000 mq

Note

Attualmente bene tutelato e di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 1950 €/mq

Importo totale 4.500.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA PRIVATA

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune MOGLIANO VENETO (TV), località CAMPOCROCE

Numero abitanti: 1706

Ubicazione: Dista 3 km dal centro di Mogliano Veneto, presenza di stazione ferroviaria, collegamenti per Venezia e Treviso

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona rurale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

NEL 1863

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

300 mq

Area scoperta

1100 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 2450 €/mq

Importo totale 350.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA DUCHESSA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **CONEGLIANO (TV)**

Numero abitanti: **34211**

Ubicazione: **Via Gramsci, 1, dista 32 km da Treviso, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su rotaia, 6 km dall'autostrada e 55 km dall'aeroporto di Venezia**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona residenziale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '600

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

3700 mq

Area scoperta

35000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

IL FABBRICATO

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima **2014**

Quotazioni di mercato settore residenziale **2550** €/mq

Importo totale **4.900.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA PRIVATA SANTA CHIARA

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune ASOLO (TV)

Numero abitanti: 9450

Ubicazione: Dista 13 km dal centro di Asolo, 30 km da Treviso, 54 km da Padova e Vicenza, poco servito da mezzi pubblici

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in un borgo di interesse storico-ambientale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '500

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1650 mq

Area scoperta

20000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima **2013**

Quotazioni di mercato settore residenziale **3050** €/mq

Importo totale **3.500.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA PRIVATA ALBINONI

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune LANCENIGO DI VILLORBA (TV)

Numero abitanti: 3480

Ubicazione: Dista 8 km da Treviso, 45 km da Venezia e 75 km da Padova

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona rurale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '600

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

500 mq

Area scoperta

3000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

IL FABBRICATO

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **VALDOBBIADENE (TV)**

Numero abitanti: **11223**

Ubicazione: **Via San Martino, 100, dista 8 km dal centro di Valdobbiadene, 38 km da Treviso e 48 km da Belluno**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

**Affaccio all'interno del parco
circostante, in stato di degrado.
È situato in una zona rurale**

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

**Anno /secolo di
costruzione**

META' DEL '700

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

800 mq

Area scoperta

1000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

IL FABBRICATO

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 1600 €/mq

Importo totale 650.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **SAN BIAGIO DI CALLALTA (TV)**

Numero abitanti: **12487**

Ubicazione: **Dista 25 km da Treviso e 42 km da Venezia**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

**Affaccio all'interno del giardino
circostante. È situato in una zona
rurale**

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

**Anno /secolo di
costruzione**

META' DEL '600

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

700 mq

Area scoperta

1500 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2013

Quotazioni di mercato settore residenziale 2250 €/mq

Importo totale 1.850.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA PRIVATA SORGATO

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune MERLENGO (TV)

Numero abitanti: 3200

Ubicazione: Dista 7 km da Treviso e 52 km da Venezia, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su rotaia

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona rurale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '500

Autore

NOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

3500 mq

Area scoperta

40000 mq

Note

Attualmente bene tutelato e di proprietà di un soggetto privato, fu sede di incontri fra personaggi storici, ex residenza asburgica

FINALITA' STIMA

Asta **Libero mercato** **Data stima 2011**

Quotazioni di mercato settore residenziale 2250 €/mq

Importo totale 4.000.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **PONZANO VENETO (TV)**

Numero abitanti: **12012**

Ubicazione: **Distà 7 km da Treviso e 50 km da Venezia, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su rotaia**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona rurale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '500

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

800 mq

Area scoperta

23000 mq

Note

Attualmente bene tutelato e di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta

Libero mercato

Data stima **2013**

Quotazioni di mercato settore residenziale **2250** €/mq

Importo totale **1.900.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **TREVISO**

Numero abitanti: **83062**

Ubicazione: **zona nord**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una città di interesse storico

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '500

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1420 mq

Area scoperta

17500 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta □ **Libero mercato** ■ **Data stima 2014**

Quotazioni di mercato settore residenziale 3700 €/mq

Importo totale 3.000.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **PREGANZIOL (TV)**

Numero abitanti: **16844**

Ubicazione: **Dista 35 km da Treviso, 55 km da Padova e 23 km da Venezia; è presente stazione ferroviaria e mezzi pubblici su gomma**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona residenziale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '600

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1600 mq

Area scoperta

65000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta □ **Libero mercato** ■ **Data stima 2014**

Quotazioni di mercato settore residenziale **2250** €/mq

Importo totale **3.200.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA GIUSTINIAN**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **PONTE DI PIAVE (TV), località BUSCO**

Numero abitanti: **8197**

Ubicazione: **Dista 27 km da Treviso e 53 km da Venezia**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona rurale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '500

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

3500 mq

Area scoperta

10500 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 1400 €/mq

Importo totale 1.600.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **MOGLIANO VENETO (TV)**

Numero abitanti: **28158**

Ubicazione: **Via Terraglio, dista 15 km da Treviso, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su rotaia e 17 km da Venezia, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su rotaia e 48 km da Padova**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del giardino circostante. È situato in una zona rurale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DELL '800

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

900 mq

Area scoperta

16000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2013

Quotazioni di mercato settore residenziale 2450 €/mq

Importo totale 1.500.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA PRIVATA

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune MONASTIER DI TREVISO (TV)

Numero abitanti: 4105

Ubicazione: Dista 20 km da Treviso, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su rotaia, 42 km da Venezia, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su rotaia e 73 km da Padova

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

**Affaccio direttamente su strada.
Zona rurale**

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '600

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

2000 mq

Area scoperta

16000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 2250 €/mq

Importo totale 1.800.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **MOTTA DI LIVENZA (TV)**

Numero abitanti: **10920**

Ubicazione: **Distà 59 km da Treviso e da Venezia**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del giardino circostante. È situato in un piccolo centro residenziale, intorno area agricola

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '500

Autore

NOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

900 mq

Area scoperta

1400 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

IL FABBRICATO

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 1550 €/mq

Importo totale 2.500.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **TREVISO**

Numero abitanti: **83062**

Ubicazione: **Via Cairoli, dista 1,5 km dal centro di Treviso**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del giardino circostante. È situato in una zona residenziale, subito fuori le mura del centro storico di Treviso

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DELL' '800

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1000 mq

Area scoperta

5000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

IL FABBRICATO

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima **2014**

Quotazioni di mercato settore residenziale **3700** €/mq

Importo totale **4.500.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA CAFFRE'**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **MALO (VI)**

Numero abitanti: **14677**

Ubicazione: **Via Marchiori, dista 6 km da Malo, 16 km da Vicenza, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su gomma, 66 km da Padova e da Verona**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

**Affaccio direttamente su strada.
È situato in una zona di interesse naturalistico**

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '400

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

947mq

Area scoperta

5700 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 1200 €/mq

Importo totale 850.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA PRIVATA

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune DUEVILLE (VI)

Numero abitanti: 13735

Ubicazione: Dista 13 km da Vicenza, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su gomma e 47 km da Padova

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

**Affaccio all'interno di un piazzale.
È situato in una zona residenziale**

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '700

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1080 mq

Area scoperta

7000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima **2013**

Quotazioni di mercato settore residenziale **1300** €/mq

Importo totale **1.000.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **BASSANO DEL GRAPPA (VI)**

Numero abitanti: **43709**

Ubicazione: **Dista 35 km da Vicenza e 47 km da Padova, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su rotaia**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona residenziale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DELL' '800

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

420 mq

Area scoperta

8000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 2850 €/mq

Importo totale 570.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **MAROSTICA (VI)**

Numero abitanti: **13895**

Ubicazione: Dista 29 km da Vicenza, 58 km da Treviso, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su rotaia e 63 km da Padova

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona residenziale di interesse storico-ambientale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '500

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

600 mq

Area scoperta

2660 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 1950 €/mq

Importo totale 1.500.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA PRIVATA

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune NOVENTA VICENTINA (VI)

Numero abitanti: 1500

Ubicazione: Via Roma, 74, dista 43 km da Vicenza, 57 km da Padova, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su rotaia e su gomma, 57 km da Verona, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su gomma e 89 km da Venezia

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

**Affaccio direttamente su strada.
È situato in una zona residenziale
di interesse storico**

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

**Anno /secolo di
costruzione**

META' DELL '800

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

900 mq

Area scoperta

3000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 1350 €/mq

Importo totale 650.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **MAROSTICA (VI)**

Numero abitanti: **13894**

Ubicazione: **Via Campo Marzio, dista 30 km da Vicenza, 63 km da Padova, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su rotaia e 96 km da Venezia**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del giardino circostante. È situato in una zona residenziale di interesse storico, circondata da aree naturalistiche

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '700

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

5000 mq

Area scoperta

3600 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima **2012**

Quotazioni di mercato settore residenziale **1950** €/mq

Importo totale **1.800.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA CAPRA VALMARANA, LA ROTONDA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **VICENZA**

Numero abitanti: **113352**

Ubicazione: Dista 3 km dal centro di Vicenza, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su gomma, poco distante da autostrada A4

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona a carattere naturalistico

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

NEL 1566

Autore

PALLADIO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1200 mq

Area scoperta

7500 mq

Note

Attualmente bene tutelato e di proprietà di un soggetto privato, sito patrimonio UNESCO, progetto del Palladio, terminata dallo Scamozzi. La decorazione dell'edificio è sontuosa, con interventi di Lorenzo Rubini e Giambattista Albanese, Agostino Rubini, Ottavio Ridolfi, Bascapè, Fontana e forse Alessandro Vittoria, Anselmo Canera, Bernardino India, Alessandro Maganza e più tardi Ludovico Dorigny

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2013

Quotazioni di mercato settore residenziale 3050 €/mq

Importo totale 1.707.800 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA PRIVATA GUALDO

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune ISOLA VICENTINA (VI)

Numero abitanti: 9319

Ubicazione: Dista 12 km da Vicenza, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su gomma, 54 km da Padova, 63 km da Verona e 86 km da Venezia

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del giardino circostante. È situato in una zona rurale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '700

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

3000 mq

Area scoperta

40000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

IL FABBRICATO

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 1300 €/mq

Importo totale 2.600.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **CITTADELLA (PD)**

Numero abitanti: **20025**

Ubicazione: Dista 32 km da Padova e 65 km da Venezia

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del giardino circostante. È situato in una zona residenziale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '400

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1200 mq

Area scoperta

5000 mq

Note

Attualmente bene tutelato e di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2013

Quotazioni di mercato settore residenziale 2350 €/mq

Importo totale 2.500.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **PADOVA**

Numero abitanti: **209678**

Ubicazione: Dista 25 km dal centro di Padova, vicino a casello autostradale

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

**Affaccio all'interno del parco
circostante. È situato in di una
zona rurale**

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

**Anno /secolo di
costruzione**

META' DEL '500

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

3534 mq

Area scoperta

50000 mq

Note

Attualmente bene tutelato e di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima **2014**

Quotazioni di mercato settore residenziale **3300** €/mq

Importo totale **6.900.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **GALZIGNANO TERME (PD)**

Numero abitanti: **4445**

Ubicazione: **Dista 21 km da Padova, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su gomma**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona residenziale, vicino area rurale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DELL '800

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

532 mq

Area scoperta

1200 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 1350 €/mq

Importo totale 580.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **ABANO TERME (PD)**

Numero abitanti: **19854**

Ubicazione: **Distà 11 km da Padova, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su rotaia, 50 km da Vicenza e 53 km da Venezia**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona residenziale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '700

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1000 mq

Area scoperta

18000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 2125 €/mq

Importo totale 3.900.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **ALBIGNASEGO (PD)**

Numero abitanti: **23464**

Ubicazione: **Distà 8 km da Padova, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su gomma e 44 km da Venezia**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona residenziale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '500

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

900 mq

Area scoperta

5000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2013

Quotazioni di mercato settore residenziale 1800 €/mq

Importo totale 1.500.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **DUE CARRARE (PD)**

Numero abitanti: **9002**

Ubicazione: Dista 20 km da Padova, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su gomma, 55 km da Venezia, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su rotaia e su gomma e 72 km da Treviso

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona rurale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '500

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1800 mq

Area scoperta

400000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta ■ **Libero mercato** □ **Data stima 2014**

Quotazioni di mercato settore residenziale 1100 €/mq

Importo totale 8.500.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **PONTE DI BRENTA (PD)**

Numero abitanti: **4140**

Ubicazione: **Distà 9 km dal centro di Padova, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su gomma**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del giardino circostante. È situato in una zona residenziale, periferia est Padova

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DELL '800

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1000 mq

Area scoperta

5000 mq

Note

Attualmente bene tutelato e di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima **2014**

Quotazioni di mercato settore residenziale **2100** €/mq

Importo totale **2.000.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **ABANO TERME (PD)**

Numero abitanti: **19854**

Ubicazione: **Via Monteortone, dista 11 km da Padova, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su rotaia, 50 km da Vicenza e 53 km da Venezia**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona residenziale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '600

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1000 mq

Area scoperta

18000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 2125 €/mq

Importo totale 690.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **OCCHIOBELLO (RO)**

Numero abitanti: **11738**

Ubicazione: Via Eridania, dista 3 km dal centro di Occhiobello, 29 km da Rovigo, 68 km da Padova e 15 km da Ferrara

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del area esterna circostante. È situato in una zona rurale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DELL '800

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1300 mq

Area scoperta

3000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

IL FABBRICATO

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2013

Quotazioni di mercato settore residenziale 1175 €/mq

Importo totale 200.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **FELTRE (BL)**

Numero abitanti: **20791**

Ubicazione: **Via Mezzaterra, dista 30 km da Belluno e 105 km da Venezia, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su gomma e rotaia**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio	Accessibilità	Note
Riviera del Brenta <input type="checkbox"/>	Normale <input type="checkbox"/>	Affaccio direttamente su strada. È situato in un centro abitato di interesse storico
Monti Berici <input type="checkbox"/>	Ottima <input checked="" type="checkbox"/>	
Colli Euganei <input type="checkbox"/>	Carente <input type="checkbox"/>	
Altro <input checked="" type="checkbox"/>		
Contesto limitrofo	Affaccio	
Normale <input type="checkbox"/>	Normale <input type="checkbox"/>	
Ottimo <input checked="" type="checkbox"/>	Ottimo <input type="checkbox"/>	
Carente <input type="checkbox"/>	Carente <input checked="" type="checkbox"/>	

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione	Anno /secolo di costruzione	Autore
Buono <input type="checkbox"/>	META' DEL '500	IGNOTO
Ottimo <input type="checkbox"/>		
Da ristrutturare <input checked="" type="checkbox"/>		
Apparato decorativo	Vincolo (D. Lgs. 42/2004)	Trasformabilità
Presente <input checked="" type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	In parte <input checked="" type="checkbox"/>
Assente <input type="checkbox"/>	Assente <input checked="" type="checkbox"/>	Totale <input type="checkbox"/>
		Nulla <input type="checkbox"/>

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

650 mq

Area scoperta

250 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta ■ **Libero mercato** □ **Data stima 2009**

Quotazioni di mercato settore residenziale 1600 €/mq

Importo totale 1.260.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **BELLUNO**

Numero abitanti: **35328**

Ubicazione: **Via per Nogarè, dista 2 km dal centro di Belluno**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato a nord-est di Belluno, vicino al Piave e di zona di interesse naturalistico

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DELL '800

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

800 mq

Area scoperta

2500 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

IL FABBRICATO

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima **2014**

Quotazioni di mercato settore residenziale **1900** €/mq

Importo totale **780.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione VILLA PRIVATA

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione VENETO

Comune FELTRE (BL)

Numero abitanti: 20791

Ubicazione: Dista 2 km dal centro di Feltre, 33 km da Belluno, 104 km da Venezia

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona di interesse naturalistico

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '600

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

3960 mq

Area scoperta

27000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 1600 €/mq

Importo totale 6.300.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA MANDELLA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **ISOLA RIZZA (VR)**

Numero abitanti: **3296**

Ubicazione: Dista 30 km da Verona, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su gomma, 40 km da Mantova, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su gomma e 76 km da Vicenza

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona rurale

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '500

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1200 mq

Area scoperta

5000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima **2013**

Quotazioni di mercato settore residenziale **1100** €/mq

Importo totale **1.500.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **TREGNAGO (VR)**

Numero abitanti: **1500**

Ubicazione: **Via Fracanzana, dista 25 km da Verona, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su gomma e 80 km da Padova**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

Affaccio all'interno del parco circostante. È situato in una zona di interesse naturalistico

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '500

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1000 mq

Area scoperta

9000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima **2013**

Quotazioni di mercato settore residenziale **2425** €/mq

Importo totale **1.700.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA**
 Rilievo fotografico

Ubicazione



Regione **VENETO**

Comune **LAVAGNO (VR)**

Numero abitanti: **8216**

Ubicazione: **Via Alberti, dista 15 km da Verona, raggiungibile attraverso mezzo pubblico su gomma e 75 km da Padova**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

**Affaccio all'interno del parco
 circostante. È situato in una zona
 rurale, di interesse naturalistico**

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

**Anno /secolo di
 costruzione**

META' DEL '700

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

4000 mq

Area scoperta

20000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

IL FABBRICATO

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 2425 €/mq

Importo totale 3.500.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione PALAZZO TULLIO ALTAN

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione FRIULI VENEZIA GIULIA

Comune SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN)

Numero abitanti: 15065

Ubicazione: Via Altan, 47, dista 23 km da Pordenone, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su gomma e rotaia e 39 km da Udine

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

**Affaccio direttamente su strada.
È situato in un borgo medievale**

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '600

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

4386 mq

Area scoperta

5430 mq

Note

Attualmente bene tutelato e di proprietà della Provincia di Pordenone

IL FABBRICATO

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima **2011**

Quotazioni di mercato settore residenziale **1350** €/mq

Importo totale **3.600.000** €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA PRIVATA CASA CHIARUTTINI**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **FRIULI VENEZIA GIULIA**

Comune **MORTEGLIANO (UD)**

Numero abitanti: **5185**

Ubicazione: **Via Moretta, 9**, dista 16 km da Udine, raggiungibile attraverso mezzi pubblici su gomma e 53 km da Pordenone

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

**Affaccio direttamente su strada.
Zona rurale**

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DEL '600

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

1100 mq

Area scoperta

3000 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale 1000 €/mq

Importo totale 700.000 €

Note

DATI IDENTIFICATIVI

Denominazione **VILLA MIRAMARE**

Rilievo fotografico



Ubicazione



Regione **FRIULI VENEZIA GIULIA**

Comune **TRIESTE**

Numero abitanti: **208924**

Ubicazione: **Via Miramare, dista 7 km dal centro di Trieste e 38 km da Gorizia**

FATTORI POSIZIONALI

Circuiti di pregio

- Riviera del Brenta
- Monti Berici
- Colli Euganei
- Altro

Accessibilità

- Normale
- Ottima
- Carente

Note

**Affaccio direttamente su strada.
È situato in una zona residenziale,
sul lungomare**

Contesto limitrofo

- Normale
- Ottimo
- Carente

Affaccio

- Normale
- Ottimo
- Carente

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Stato di conservazione

- Buono
- Ottimo
- Da ristrutturare

Anno /secolo di costruzione

META' DELL' '800

Autore

IGNOTO

Apparato decorativo

- Presente
- Assente

Vincolo (D. Lgs. 42/2004)

- Presente
- Assente

Trasformabilità

- In parte
- Totale
- Nulla

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Superficie coperta

390 mq

Area scoperta

200 mq

Note

Attualmente bene di proprietà di un soggetto privato

FINALITA' STIMA

Asta Libero mercato Data stima 2014

Quotazioni di mercato settore residenziale **5350** €/mq

Importo totale **1.100.000** €

Note

ALLEGATI.2

RISULTATI DEI MODELLI DI REGRESSIONE E RELATIVA ANALISI DEI RESIDUI

- Caso 1_ 12 variabili (epoca, sup. coperta, sup. esterna, stato conservativo, circuiti, autore, vincolo, fungibilit , apparato, affaccio, contesto, accessibilit )

CAMPIONE COMPLETO:

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti significative:
 EPOCA
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-479215	568647	-0,84273	0,4025
EPOCA	-2566664	121242	-2,11695	0,0381
SUPERFICIE COPERTA	675339	208825	3,234	0,0019
SUPERFICIE ESTERNA	1097250	200272	5,47882	0,0000
STATO CONSERVATIVO	749890	184511	4,0642	0,0001
AUTORE	-1775700	581792	-3,05211	0,0033

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,07702E14	5	2,15404E13	0,0000
Residuo	8,14516E13	65	1,2531E12	
Totale	1,89154E14	70		

$t| > 1,6669$

R-quadrato = 56,93 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 53,62 %

Errore standard della stima = 1119420

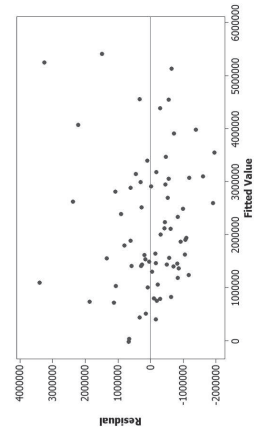
Statistica di Durbin-Watson = 2,0069

L'equazione del modello adattato  :

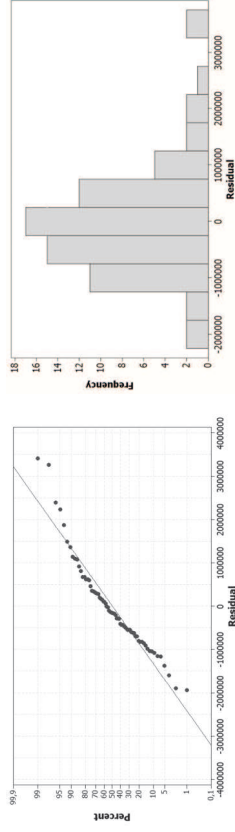
VALORE DI STIMA = -479215 - 256664*EPOCA + 675339*SUPERFICIE COPERTA + 1097250*SUPERFICIE ESTERNA + 749890*STATO CONSERVATIVO - 1775700*AUTORE

VERIFICHE IPOTESI:

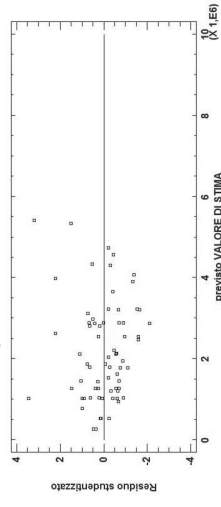
- TEST LINEARITA': ok



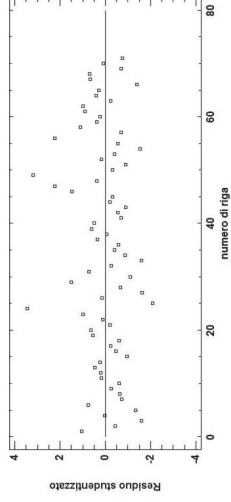
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 12,38 (P=0,051) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



Campione completo	n	k	D-W
	71	12	2,0069

accettazione	2,026	sdw <	1,974
rifiuto	0	<dw <	1,239
non decisione	1,239	<dw <	2,026
rifiuto	2,761	<dw <	4
non decisione	1,974	<dw <	2,761

di 1,239
 du 2,026

EPOCA:

- EPOCA '400-'500 (n.22):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1847490	774973	-2,38394	0,0291
SUPERFICIE COPERTA	1069106	498651	2,14404	0,0468
SUPERFICIE ESTERNA	1353800	348050	3,88969	0,0012
STATO CONSERVATIVO	740463	302300	2,44943	0,0254
AUTORE	-2358800	744049	-3,17023	0,0056

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,56778E13	4	1,39195E13	0,0002
Residuo	2,24834E13	17	1,32255E12	
Totale	7,81612E13	21		

|t| > 1,7207

R-quadrato = 71,23 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 64,46 %

Errore standard della stima = 1150020

Statistica di Durbin-Watson = 1,96528

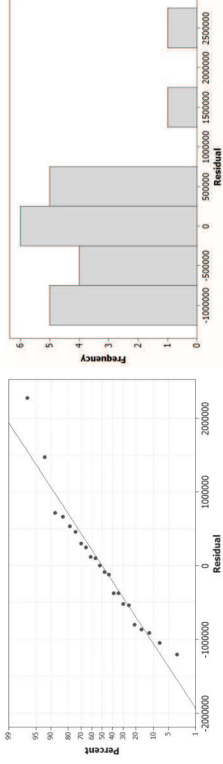
L'equazione del modello adattato è:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -1847490 + 10691300 * \text{SUPERFICIE COPERTA} + 1353800 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 740463 * \text{STATO CONSERVATIVO} - 2358800 * \text{AUTORE}$$

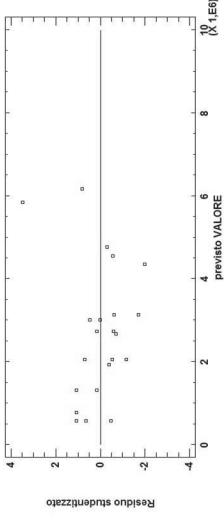
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

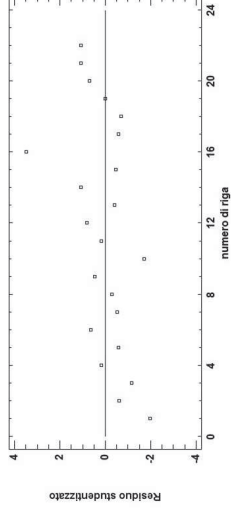
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 8,28 (p=0,071) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok

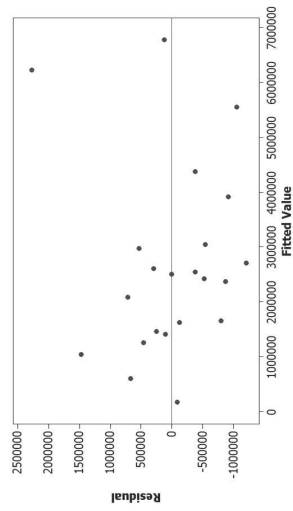


epoca '400-'500

n	22	k	11	D-W	1,866
---	----	---	----	-----	-------

di 0,349
du 2,897

accettazione	2,897	<dw <	1,103
rifiuto	0	<dw <	0,349
non decisione	0,349	<dw <	2,897
rifiuto	3,651	<dw <	4
non decisione	1,103	<dw <	3,651



- EPOCA '600 (n. 13):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- CIRCUITI
- AUTORE
- CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	11013600	2526390	4,35944	0,0018
CIRCUITI	-2404550	672013	-3,57812	0,0059
AUTORE	-6009090	2030920	-2,95581	0,0160
CONTESTO	2365910	387987	6,09791	0,0002

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	2,63789E13	3	8,79295E12	0,0012
Residuo	5,96114E12	9	6,62348E11	
Totale	3,234E13	12		

$|t| > 1,7823$

R-quadrato = 81,56 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 75,42 %

Errore standard della stima = 813848

Statistica di Durbin-Watson = 1,83167

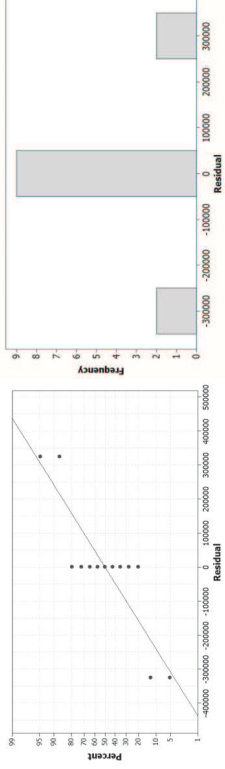
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = 11013600 - 2404550*CIRCUITI - 6009090*AUTORE + 2365910*CONTESTO

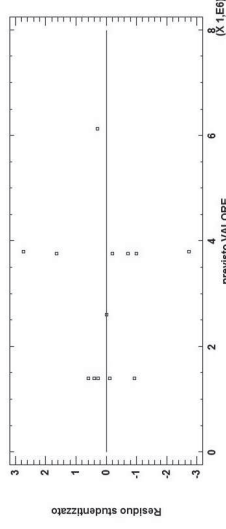
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

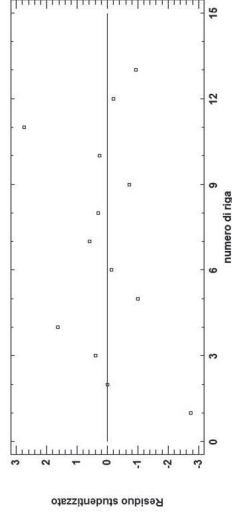
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,865 (P=0,3525) ok



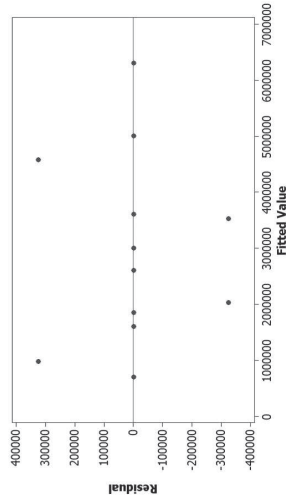
- TEST INDIPENDENZA: ok



epoca '600 n k D-W
13 11 1,83

di 0,098
du 3,503

accettazione	3,503	<dw <	0,497
rifiuto	0	<dw <	0,098
non decisione	0,098	<dw <	3,503
rifiuto	3,902	<dw <	4
non decisione	0,497	<dw <	3,902



- EPOCA '700 (n.19):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-954557	551564	-1,73064	0,1040
SUPERFICIE COPERTA	703008	252030	2,78939	0,0138
SUPERFICIE ESTERNA	579177	266905	2,16997	0,0465
STATO CONSERVATIVO	1180000	309998	3,80646	0,0017

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,2485E13	3	4,16166E12	0,0026
Residuo	8,23498E12	15	5,48998E11	
Totale	2,072E13	18		

$|t| > 1,7341$

R-quadrato = 60,25 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 52,30 %

Errore standard della stima = 740944

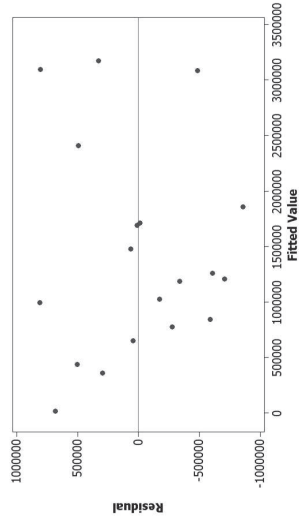
Statistica di Durbin-Watson = 2,25513

L'equazione del modello adattato è:

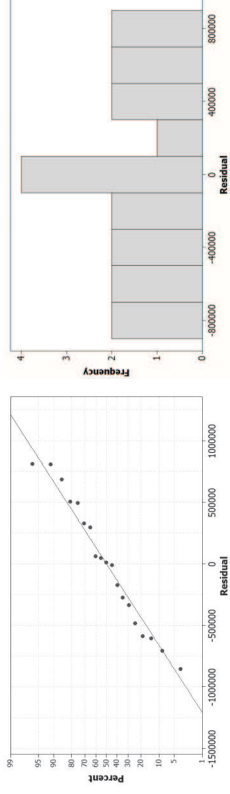
VALORE DI STIMA = -954557 + 703008***SUPERFICIE COPERTA** + 579177***SUPERFICIE ESTERNA** + 1180000***STATO CONSERVATIVO**

VERIFICHE IPOTESI:

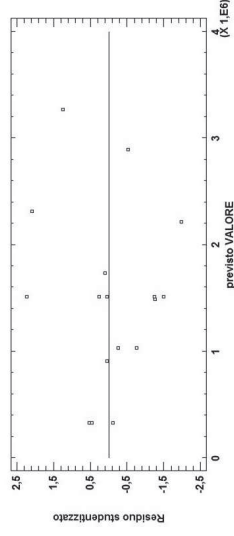
- TEST LINEARITA': ok



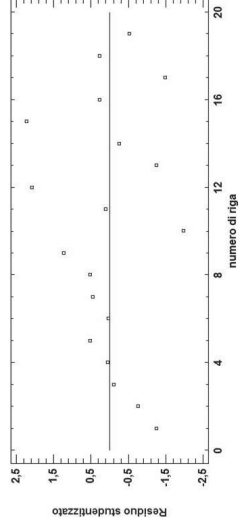
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 2,878 (P=0,4108) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



epoca '700	n	k	D-W
	19	11	2,255

accettazione	3,159	<dw <	0,841
rifiuto	0	<dw <	0,220
non decisione	0,220	<dw <	3,159
rifiuto	3,780	<dw <	4
non decisione	0,841	<dw <	3,780

di 0,220
 du 3,159

- EPOCA '800 (n.17):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	43846,2	739726	0,0592735	0,9535
SUPERFICIE ESTERNA	1155190	482243	2,39546	0,0301

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	8,16381E12	1	8,16381E12	0,0301
Residuo	2,13406E13	15	1,42271E12	
Totale	2,95044E13	16		

$|t| > 1,7459$

R-quadrato = 27,66 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 22,84 %

Errore standard della stima = 1192770

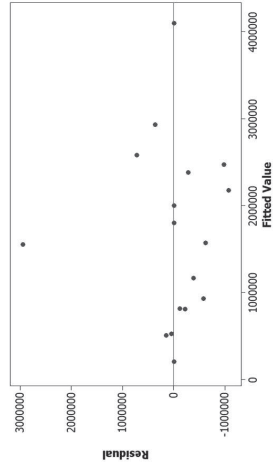
Statistica di Durbin-Watson = 2,49079

L'equazione del modello adattato è:

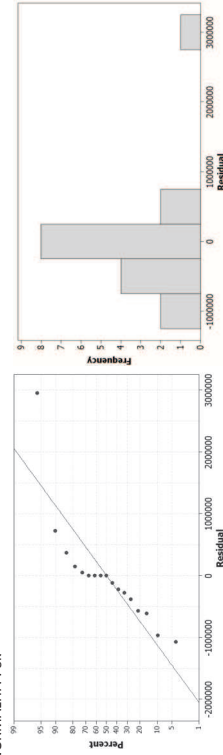
$$\text{VALORE DI STIMA} = 43846,2 + 1155190 * \text{SUPERFICIE ESTERNA}$$

VERIFICHE IPOTESI:

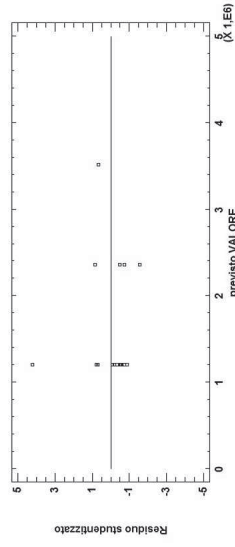
- TEST LINEARITA': ok



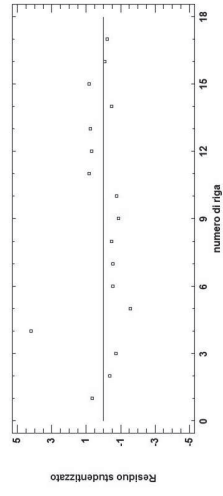
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,323 (P=0,57) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



epoca '800 n k D-W
 17 11 2,49

accettazione 3,378 <dw < 0,622
 rifiuto 0 <dw < 0,138
 non decisione 0,138 <dw < 3,378
 rifiuto 3,862 <dw < 4
 non decisione 0,622 <dw < 3,862

di 0,138
 du 3,378

VINCOLO:

- PRENZA VINCOLO (n:21):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1061560	650151	-1.6328	0,1220
SUPERFICIE COPERTA	807041	292834	2.75596	0,0141
SUPERFICIE ESTERNA	760490	249104	3.0529	0,0076
STATO CONSERVATIVO	1083540	301255	3.59675	0,0024
AUTORE	-1315890	569572	-2.31031	0,0345

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	3,44574E13	4	8,61436E12	0,0005
Residuo	1,4904E13	16	9,31498E11	
Totale	4,93614E13	20		

$|t| > 1,7247$

R-quadrato = 69,80 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 62,25 %
 Errore standard della stima = 965141
 Statistica di Durbin-Watson = 2,40425

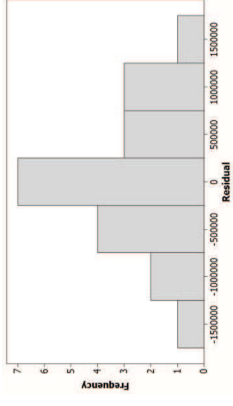
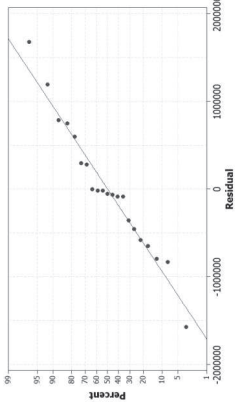
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -1061560 + 807041 * SUPERFICIE COPERTA + 760490 * SUPERFICIE ESTERNA + 1083540 * STATO CONSERVATIVO - 1315890 * AUTORE

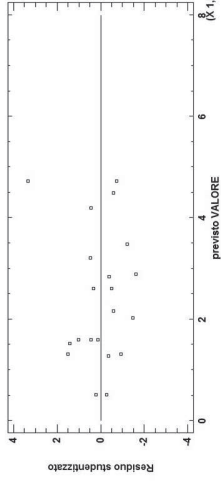
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST DI LINEARITA': ok

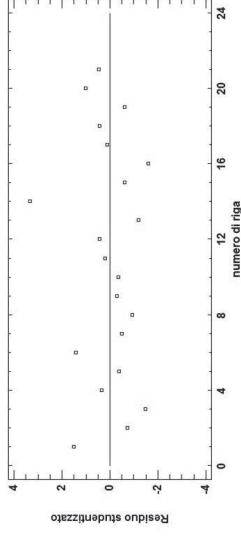
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 6,266 (P=0,18) ok



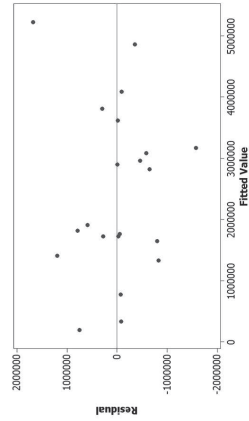
- TEST INDIPENDENZA: ok



presenza vincolo	n	k	D-W
	21	11	2,404

di 0,307
 du 2,976

accettazione	2,976	<dw <	1,024
rifiuto	0	<dw <	0,307
non decisione	0,307	<dw <	2,976
rifiuto	3,693	<dw <	4
non decisione	1,024	<dw <	3,693



- ASSENZA VINCOLO (n. 50):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica t	P-value
COSTANTE	-480906	436909	-1,1007	0,2765
SUPERFICIE ESTERNA	1753270	277438	6,3195	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	6,24626E13	1	6,24626E13	0,0000
Residuo	7,50751E13	48	1,56406E12	
Totale	1,37538E14	49		

|t| > 1,6766

R-quadrato = 45,41 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 44,27 %

Errore standard della stima = 1250630

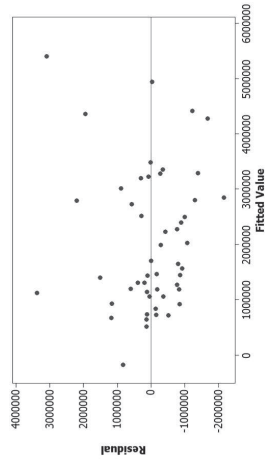
Statistica di Durbin-Watson = 2,0043

L'equazione del modello adattato è:

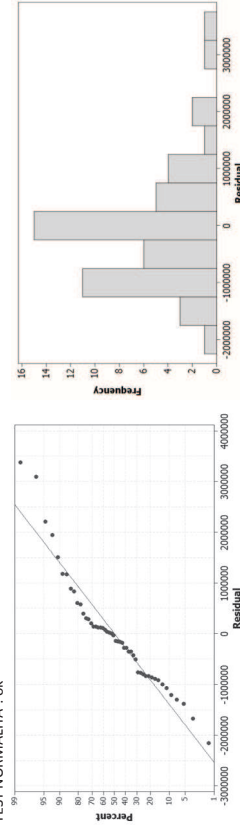
$$\text{VALORE DI STIMA} = -480906 + 1753270 * \text{SUPERFICIE ESTERNA}$$

VERIFICHE IPOTESI:

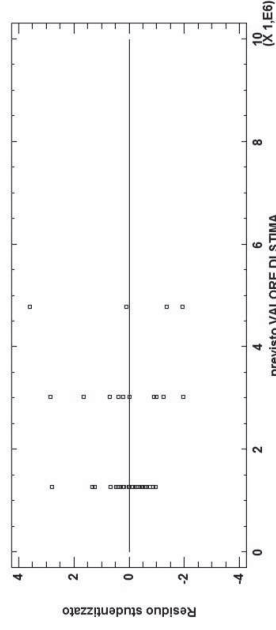
- TEST LINEARITA': ok



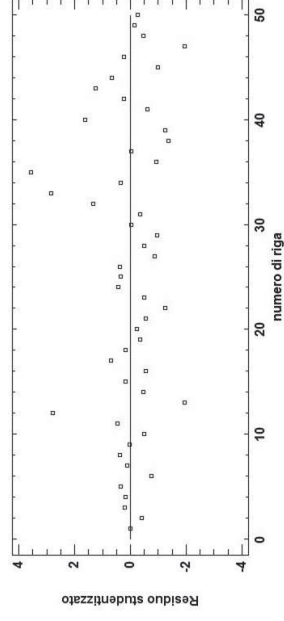
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 12,75 (P=0,05071) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



assenza vincolo

n 50
k 11
D-W 2,004

di 1,064
du 2,103

accettazione	2,103	<dw <	1,897
rifiuto	0	<dw <	1,064
non decisione	1,064	<dw <	2,103
rifiuto	2,936	<dw <	4
non decisione	1,897	<dw <	2,936

CIRCUITO:

- MONTI BERICI (n.12):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE COPERTA

SUPERFICIE ESTERNA

PRESENZA APPARATO DECORATIVO

AFFACCIO

CONTESTO

ACCESSIBILITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	1459770	233333	6,25616	0,0015
SUPERFICIE COPERTA	784502	53402,2	14,6904	0,0000
SUPERFICIE ESTERNA	773522	130928	-5,908	0,0020
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	2196540	243876	9,0068	0,0003
AFFACCIO	-334006	78495,9	-4,25507	0,0081
CONTESTO	208496	67463,3	3,09051	0,0271
ACCESSIBILITA'	-1017250	120186	-8,46395	0,0004

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	6,57207E12	6	1,09534E12	0,0001
Residuo	5,93742E10	5	1,18748E10	
Totale	6,63144E12	11		

$|t| > 1,7959$

R-quadrato = 99,10 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 98,03 %

Errore standard della stima = 108972

Statistica di Durbin-Watson = 1,21988

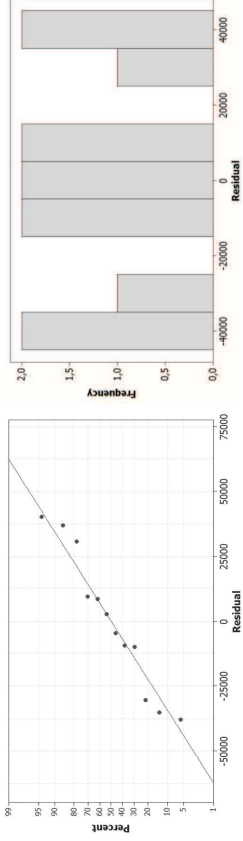
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = 1459770 + 784502*SUPERFICIE COPERTA - 773522*SUPERFICIE ESTERNA + 2196540*PRESENZA APPARATO DECORATIVO - 334006*AFFACCIO + 208496*CONTESTO - 1017250*ACCESSIBILITA'

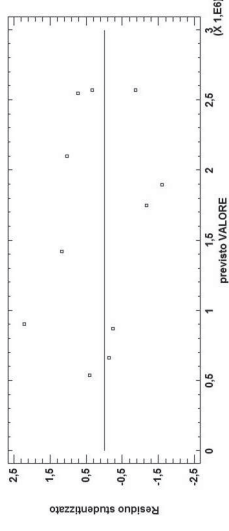
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

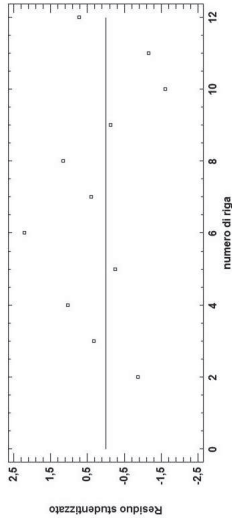
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 4,174 (P=0,2433) ok

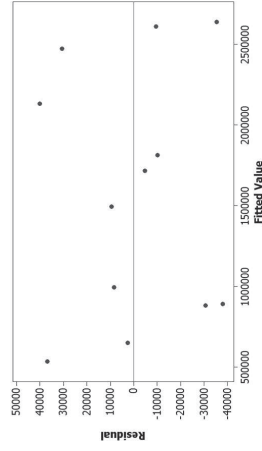


- TEST INDIPENDENZA: ok



Monti Berici	n	k	D-W
	12	11	1,219

accettazione	3,503	<dw <	0,497
rifiuto	0	<dw <	0,098
non decisione	0,098	<dw <	3,503
rifiuto	3,902	<dw <	4
non decisione	0,497	<dw <	3,902



- COLLI EUGANEI (n.9):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- EPOCA
- STATO CONSERVATIVO
- CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	3705480	1406010	2,63545	0,0462
EPOCA	-1254090	418786	-2,99457	0,0303
STATO CONSERVATIVO	2821600	940969	2,99861	0,0301
CONTESTO	-3005400	962438	-3,1227	0,0262

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,26294E13	3	1,75431E13	0,0304
Residuo	1,2481E13	5	2,49621E12	
Totale (Corr.)	6,51104E13	8		

$|t| > 1,8595$

R-quadrato = 80,83 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 69,32 %

Errore standard della stima = 1579940

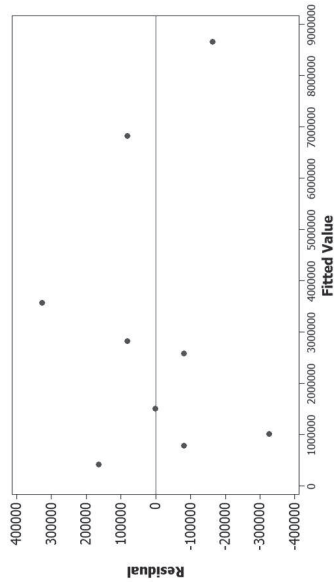
Statistica di Durbin-Watson = 2,39934

L'equazione del modello adattato è:

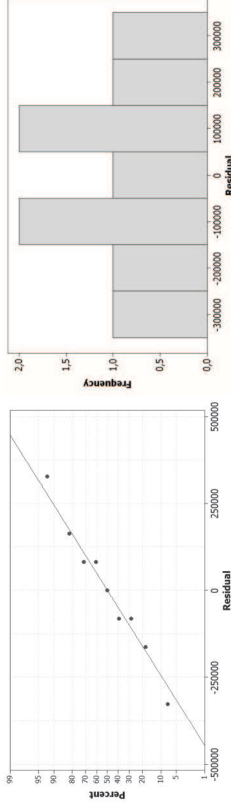
VALORE DI STIMA= 3705480 - 1254090*EPOCA + 2821600*STATO CONSERVATIVO - 3005400*CONTESTO

VERIFICHE IPOTESI:

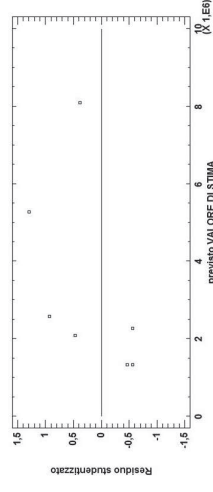
- TEST LINEARITA':



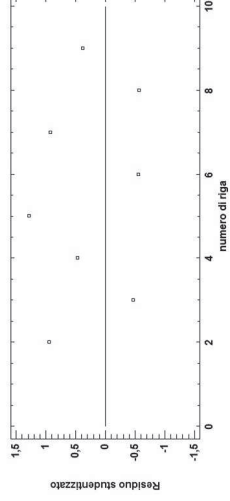
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,453 (P=0,501) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



Colli Euganei	n	k	D-W
	9	11	2,399

accettazione	3,503	<dw <	0,497
rifiuto	0	<dw <	0,098
non decisione	0,098	<dw <	3,503
rifiuto	3,902	<dw <	4
non decisione	0,497	<dw <	3,902

di 0,098
du 3,503

- RIVIERA DEL BRENTA (n.11):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA
 RICONVERSIBILITA'
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-3,006250	802612	-3,74558	0,0072
SUPERFICIE ESTERNA	2191670	381010	5,75225	0,0007
RICONVERSIBILITA'	977083	368911	2,64856	0,0330
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	2614580	594852	4,39535	0,0032

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,36562E13	3	4,55206E12	0,0007
Residuo	1,52427E12	7	2,17753E11	
Totale	1,51805E13	10		

$|t| > 1,8125$

R-quadrato = 89,95 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 85,65 %

Errore standard della stima = 466640

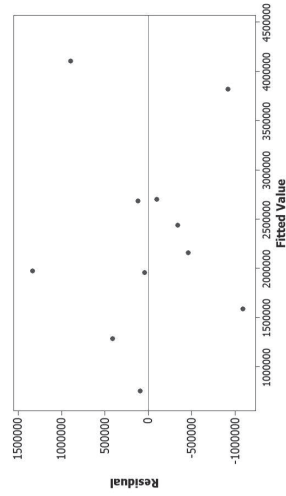
Statistica di Durbin-Watson = 1,11479

L'equazione del modello adattato è:

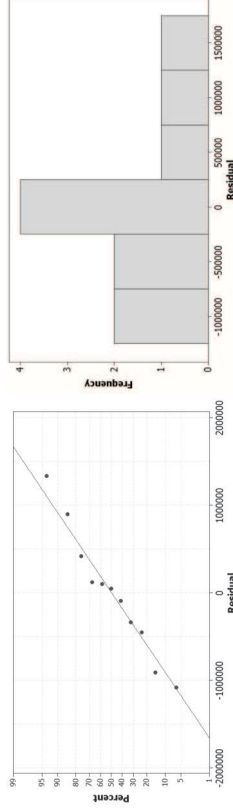
VALORE DI STIMA= -3006250 + 2191670***SUPERFICIE ESTERNA** + 977083***RICONVERSIBILITA'** + 2614580***PRESENZA APPARATO DECORATIVO**

VERIFICHE IPOTESI:

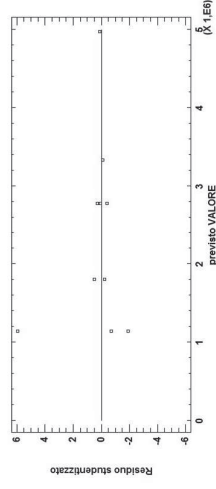
- TEST LINEARITA': ok



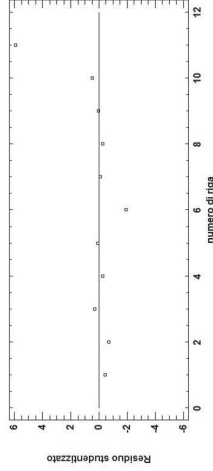
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,032 (P=0,9985) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



Riviera del Brenta	n	k	D-W
	11	11	1,114

accettazione	3,503	<dw <	0,497
rifiuto	0	<dw <	0,098
non decisione	0,098	<dw <	3,503
rifiuto	3,902	<dw <	4
non decisione	0,497	<dw <	3,902

di 0,098
 du 3,503

- NON APPARTENENZA A CIRCUITI (n.39):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1307190	460131	-2,8409	0,0075
SUPERFICIE COPERTA	662330	230687	2,87112	0,0070
SUPERFICIE ESTERNA	993933	258255	3,84865	0,0005
STATO CONSERVATIVO	558623	215832	2,58823	0,0141
CONTESTO	481238	185554	2,59352	0,0139

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,73894E13	4	1,43474E13	0,0000
Residuo	3,15994E13	34	9,29395E11	
Totale (Corr.)	8,89889E13	38		

|t| > 1,6860

R-quadrato = 64,49 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 60,31 %

Errore standard della stima = 964052

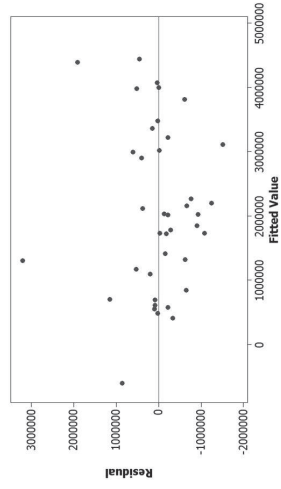
Statistica di Durbin-Watson = 1,97345

L'equazione del modello adattato è:

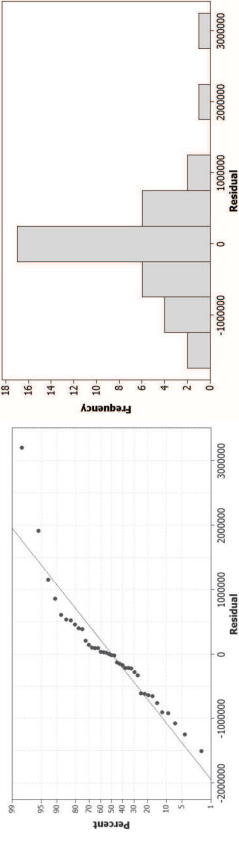
$$\text{VALORE DI STIMA} = -1307190 + 662330 * \text{SUPERFICIE COPERTA} + 993933 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 558623 * \text{STATO CONSERVATIVO} + 481238 * \text{CONTESTO}$$

VERIFICHE IPOTESI:

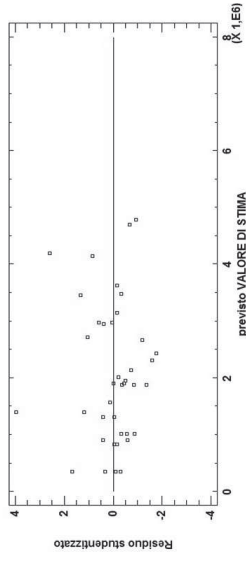
- TEST LINEARITA': ok



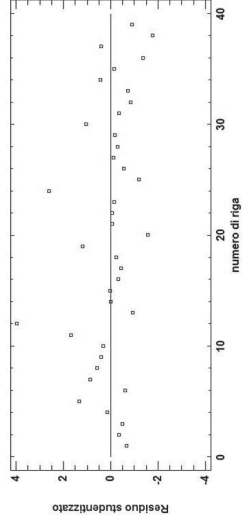
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5,133 (P=0,1623) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



No circuito	n	k	D-W
	39	11	1,973

di 0,875
du 2,246

accettazione	2,246	<dw <	1,754
rifiuto	0	<dw <	0,875
non decisione	0,875	<dw <	2,246
rifiuto	3,125	<dw <	4
non decisione	1,754	<dw <	3,125

APPARATO DECORATIVO:

- PRESENZA APPARATO (n.33):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1030990	567143	-1.81787	0,0798
SUPERFICIE COPERTA	762552	265029	2.87724	0,0076
SUPERFICIE ESTERNA	814997	254071	3.20775	0,0033
STATO CONSERVATIVO	1186280	267871	4.42855	0,0001
D'AUTORE	-1513590	603660	-2.50735	0,0182

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,24813E13	4	1,31203E13	0,0000
Residuo	3,32263E13	28	1,18665E12	
Totale (Corr.)	8,57076E13	32		

|t| > 1,6939

R-quadrato = 61,23 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,69 %

Errore standard della stima = 1089340

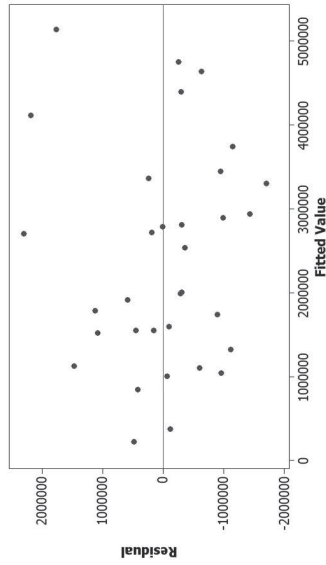
Statistica di Durbin-Watson = 2,23256

L'equazione del modello adattato è:

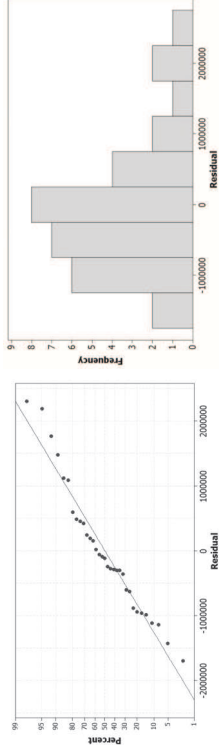
VALORE DI STIMA = -1030990 + 762552***SUPERFICIE COPERTA** + 814997***SUPERFICIE ESTERNA** + 1186280***STATO CONSERVATIVO** - 1513590***D'AUTORE**

VERIFICHE IPOTESI:

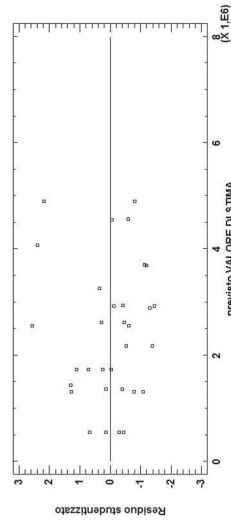
- TEST LINEARITA': ok



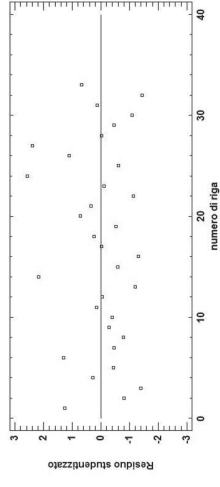
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5,338 (P=0,2543) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



Presenza apparato	n	k	D-W
	33	11	2,232

di 0,731
 du 2,382

accettazione	2,382	sdw <	1,618
rifiuto	0	<dw <	0,731
non decisione	0,731	<dw <	2,382
rifiuto	3,269	<dw <	4
non decisione	1,618	<dw <	3,269

- ASSENZA APPARATO (n:38):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica t	P-value
COSTANTE	-772362	439184	-1,75863	0,0871
SUPERFICIE ESTERNA	1922310	282257	6,8105	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	Rapporto F	P-value
Modello	5,64016E13	1	5,64016E13	46,38	0,0000
Residuo	4,3776E13	36	1,216E12		
Totale (Corr.)	1,00178E14	37			

|t| > 1,6871

R-quadrato = 56,30 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,08 %

Errore standard della stima = 1102720

Statistica di Durbin-Watson = 2,18743

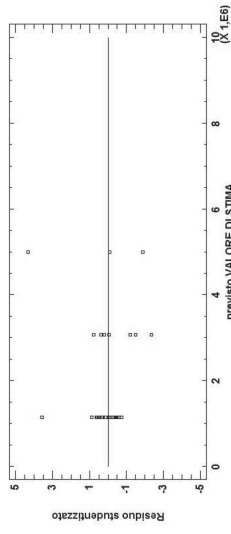
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -772362 + 1922310 * SUPERFICIE ESTERNA

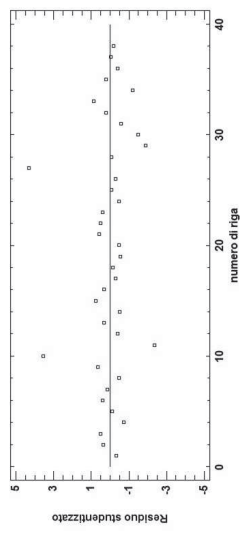
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 12,51 (p=0,0509) ok

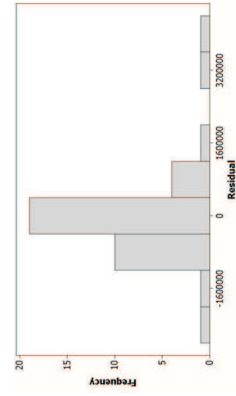
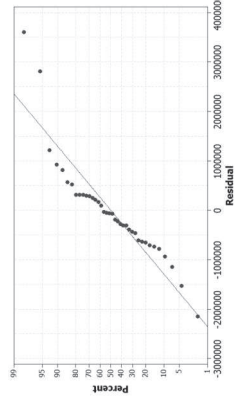
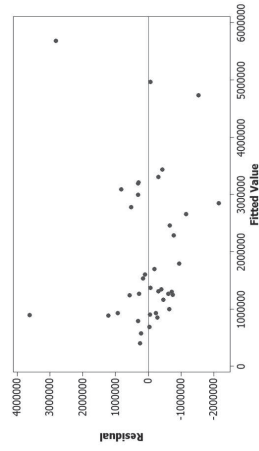


- TEST INDIPENDENZA: ok



Asse	n	k	D-W
Asse	38	11	2,187

accettazione	2,265	sdw <	1,735
rifiuto	0	<dw <	0,854
non decisione	0,854	<dw <	2,265
rifiuto	3,146	<dw <	4
non decisione	1,735	<dw <	3,146



- TEST NORMALITA': ok

- Caso 2 _ 13 variabili (epoca, sup. coperta, sup. esterna, stato conservativo, circuiti, autore, vincolo, fungibilità, apparato, affaccio, contesto, accessibilità, tour)

CAMPIONE COMPLETO:

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- EPOCA
- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-479215	568647	-0.84273	0.4025
EPOCA	-256664	121242	-2.11695	0.0381
SUPERFICIE COPERTA	675339	208825	3.234	0.0019
SUPERFICIE ESTERNA	1097250	200272	5.47882	0.0000
STATO CONSERVATIVO	749890	184511	4.0642	0.0001
D'AUTORE	-1775700	581792	-3.05211	0.0033

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,07702E14	5	2,15404E13	0,0000
Residuo	8,14516E13	65	1,2531E12	
Totale(Corr.)	1,89154E14	70		

|t| > 1,6669

R-quadrato = 56,93 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 53,62 %

Errore standard della stima = 1119420

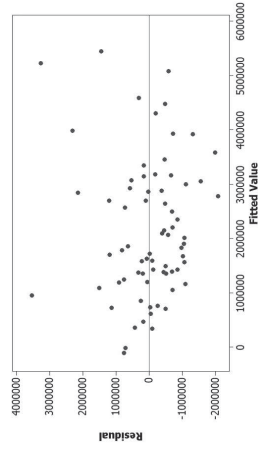
Statistica di Durbin-Watson = 2,0069

L'equazione del modello adattato è:

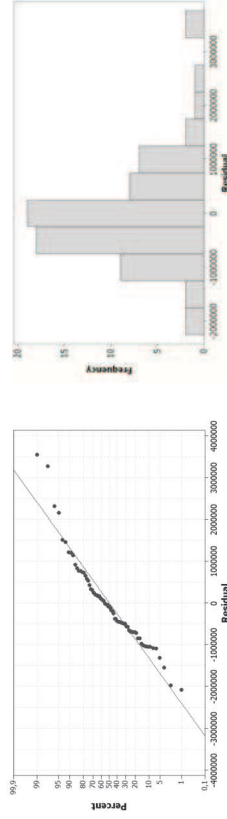
VALORE DI STIMA = -479215 - 256664*EPOCA + 675339*SUPERFICIE COPERTA + 1097250*SUPERFICIE ESTERNA + 749890*STATO CONSERVATIVO - 1775700*D'AUTORE

VERIFICHE IPOTESI:

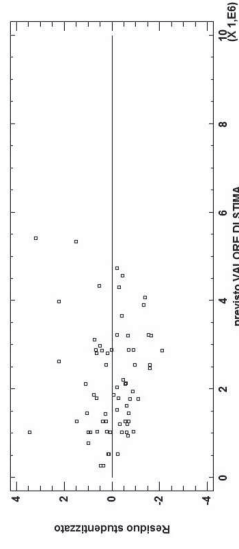
- TEST LINEARITA': ok



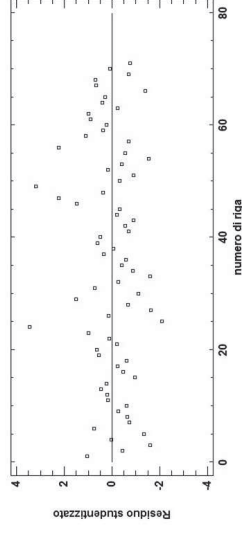
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 11,82 (P=0,054) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



Campione completo	n	k	D-W
	71	13	2,0069

accettazione	2,066	sdw <	1,934
rifiuto	0	<dw <	1,206
non decisione	1,206	<dw <	2,066
rifiuto	2,794	<dw <	4
non decisione	1,934	<dw <	2,794

di 1,206
du 2,066

EPOCA:

- EPOCA '400-'500 (n.22):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE ESTERNA

D'AUTORE

FUNGIBILITA'

PRESENZA APPARATO DECORATIVO

ATTRATTIVITA' TURISTICA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	3,987980	1,647810	2,42017	0,0278
SUPERFICIE ESTERNA	1,883900	3,29563	5,71638	0,0000
D'AUTORE	-2,980280	8,72731	-3,41489	0,0035
FUNGIBILITA'	-2,006340	7,24181	-2,7705	0,0136
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	-3,655790	11,38770	-3,21031	0,0055
ATTRATTIVITA' TURISTICA	2,531120	9,87466	2,56324	0,0208

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,77271E13	5	1,15454E13	0,0003
Residuo	2,04341E13	16	1,27713E12	
Totale (Corr.)	7,81612E13	21		

$|t| > 1,7207$

R-quadrato = 73,85 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 65,68 %

Errore standard della stima = 1130100

Statistica di Durbin-Watson = 1,86649

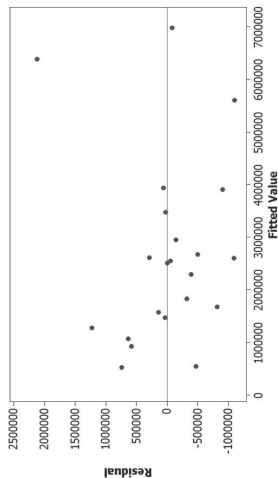
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = 3987980 + 1883900*SUPERFICIE ESTERNA - 2980280*D'AUTORE - 2006340*FUNGIBILITA' - 3655790*PRESENZA

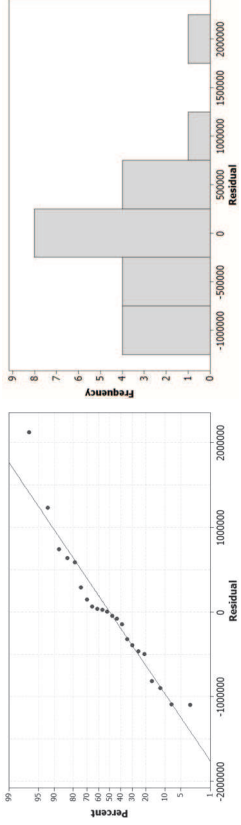
APPARATO DECORATIVO + 2531120*ATTRATTIVITA' TURISTICA

VERIFICHE IPOTESI:

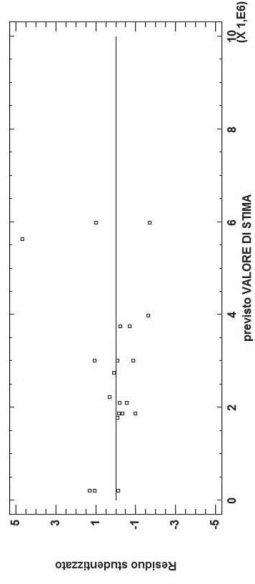
- TEST LINEARITA': ok



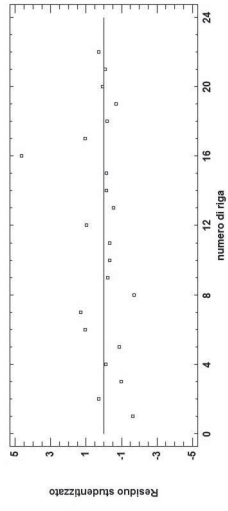
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 8,279 (P=0,063) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



epoca '400-'500 n 22 k 12 D-W 1,866

di 0,281
du 3,057

accettazione	3,057	<dw <	0,943
rifiuto	0	<dw <	0,281
non decisione	0,281	<dw <	3,057
rifiuto	3,719	<dw <	4
non decisione	0,943	<dw <	3,719

- EPOCA '600 (n.13):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- VINCOLATA
- FUNGIABILITA'
- CONTESTO
- ATTRATTIVITA' TURISTICA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	4040630	1014190	3,9841	0,0040
VINCOLATA	-2118750	903866	-2,3441	0,0471
FUNGIABILITA'	-1246880	498402	-2,50175	0,0368
CONTESTO	1893750	353726	5,35372	0,0007
ATTRATTIVITA' TURISTICA	2065630	580281	3,5597	0,0074

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	2,83361E13	4	7,08402E12	0,0011
Residuo	4,00391E12	8	5,00488E11	
Totale (Corr.)	3,234E13	12		

|t| > 1,7823

R-quadrato = 87,61 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 81,42 %

Errore standard della stima = 707452

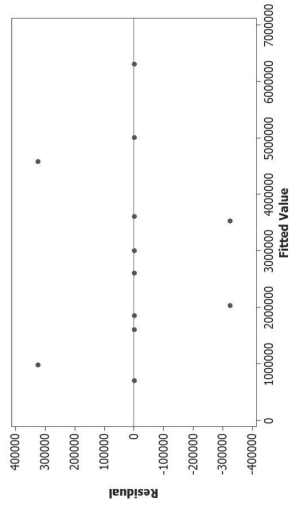
Statistica di Durbin-Watson = 1,92096

L'equazione del modello adattato è:

$$\text{VALORE DI STIMA} = 4040630 - 2118750 * \text{VINCOLATA} - 1246880 * \text{FUNGIABILITA'} + 1893750 * \text{CONTESTO} + 2065630 * \text{ATTRATTIVITA' TURISTICA}$$

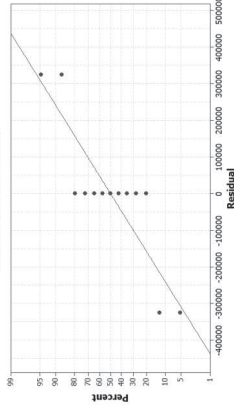
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

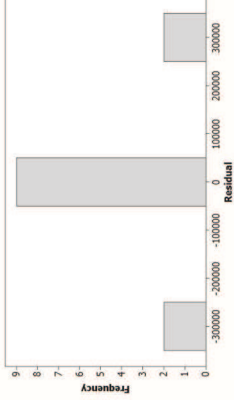


- TEST NORMALITA': ok

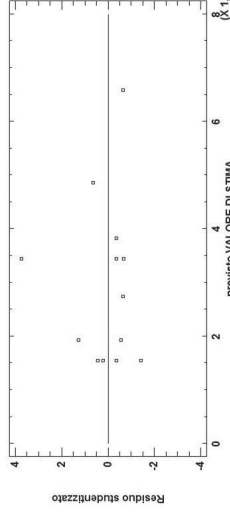
Normal Probability Plot of the Residuals
(risposta is VALORE DI STIMA)



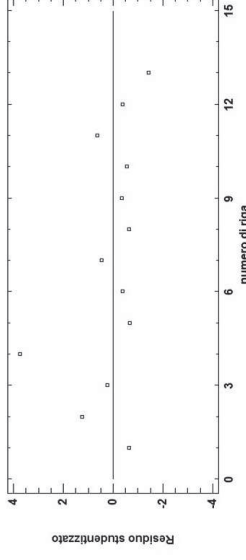
Histogram of the Residuals
(risposta is VALORE DI STIMA)



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 3,042 (P=0,2185) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



epoca '600	n	k	D-W
	13	12	1,92

di 0,087
du 3,557

accettazione	3,557	<dw <	0,443
rifiuto	0	<dw <	0,087
non decisione	0,087	<dw <	3,557
rifiuto	3,913	<dw <	4
non decisione	0,443	<dw <	3,913

- EPOCA 700 (n.19):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	954557	551564	-1,73064	0,1040
SUPERFICIE COPERTA	703008	252030	2,78939	0,0138
SUPERFICIE ESTERNA	579177	266905	2,16997	0,0465
STATO CONSERVATIVO	1180000	309998	3,80646	0,0017

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,2485E13	3	4,16166E12	0,0026
Residuo	8,23498E12	15	5,48998E11	
Totale (Corr.)	2,072E13	18		

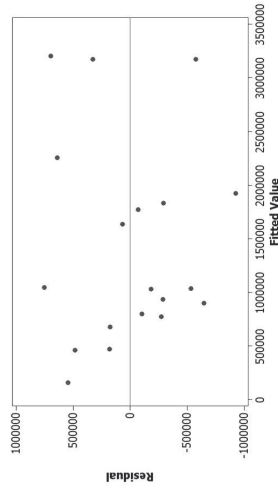
$|t| > 1,7341$
 R-quadrato = 60,25 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 52,30 %
 Errore standard della stima = 740944
 Statistica di Durbin-Watson = 2,25513

L'equazione del modello adattato è:

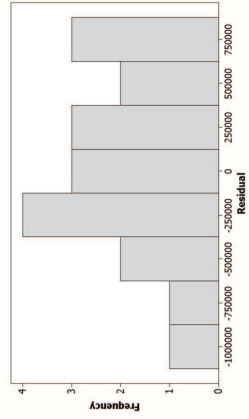
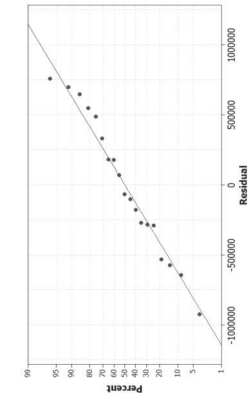
VALORE DI STIMA = 954557 + 703008***SUPERFICIE COPERTA** + 579177***SUPERFICIE ESTERNA** + 1180000***STATO CONSERVATIVO**

VERIFICHE IPOTESI:

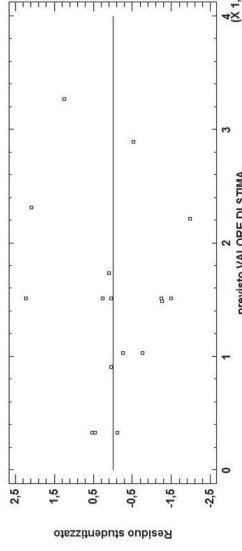
- TEST LINEARITA': ok



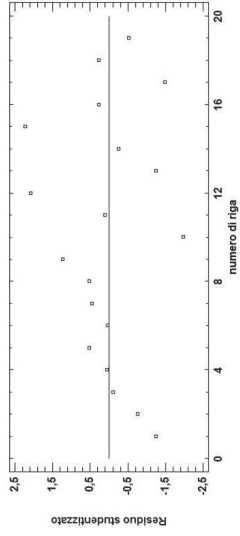
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 2,878 (p=0,4108) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



epoca 700
 n 19
 k 12
 D-W 2,255

di 0,160
 du 3,335

accettazione 3,335
 rifiuto 0
 non decisione 0,160
 rifiuto 3,840
 non decisione 0,665

<dw < 0,665
 <dw < 0,160
 <dw < 3,335
 <dw < 3,840
 <dw < 4
 <dw < 3,840

- EPOCA '800 (n.17):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	43846,2	739726	0,0592735	0,9535
SUPERFICIE ESTERNA	1155190	482243	2,39546	0,0301

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	8,16381E12	1	8,16381E12	0,0301
Residuo	2,13406E13	15	1,42271E12	
Totale (Corr.)	2,95044E13	16		

$|t| > 1,7459$

R-quadrato = 27,66 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 22,84 %

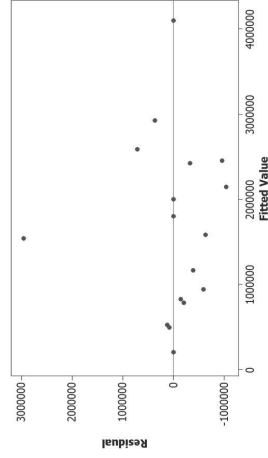
Errore standard della stima = 1192770

Statistica di Durbin-Watson = 2,49079

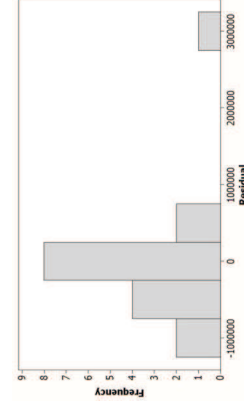
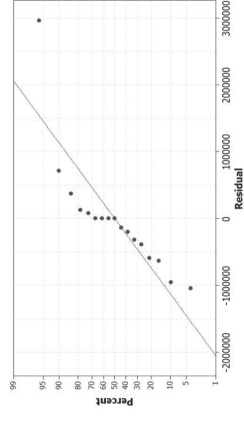
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = 43846,2 + 1155190 * SUPERFICIE ESTERNA

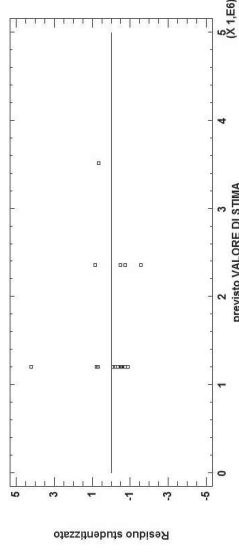
- TEST LINEARITA': ok



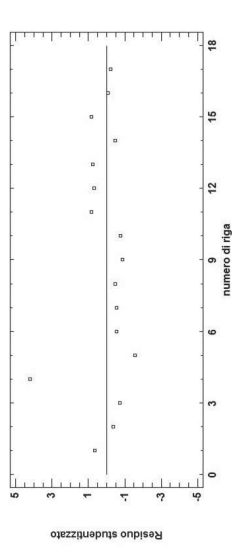
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,323 (p=0,57) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



n 17
 k 12
 D-W 2,49

di 0,087
 du 3,557

accettazione 3,557 <dw < 0,443
 rifiuto 0 <dw < 0,087
 non decisione 0,087 <dw < 3,557
 rifiuto 3,913 <dw < 4
 non decisione 0,443 <dw < 3,913

VINCOLO:

- PRENZA VINCOLO (n:21):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1061560	650151	-1,6328	0,1220
SUPERFICIE COPERTA	807041	292834	2,75596	0,0141
SUPERFICIE ESTERNA	760490	249104	3,0529	0,0076
STATO CONSERVATIVO	1083540	301255	3,59675	0,0024
D'AUTORE	-1315890	569572	-2,31031	0,0345

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	3,44574E13	4	8,61436E12	0,0005
Residuo	1,49044E13	16	9,31498E11	
Totale (Corr.)	4,93614E13	20		

|t| > 1,7247

R-quadrato = 69,80 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 62,25 %

Errore standard della stima = 965141

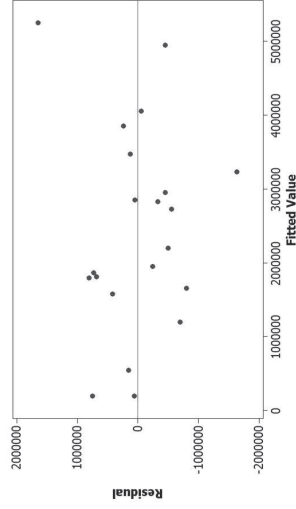
Statistica di Durbin-Watson = 2,40425

L'equazione del modello adattato è:

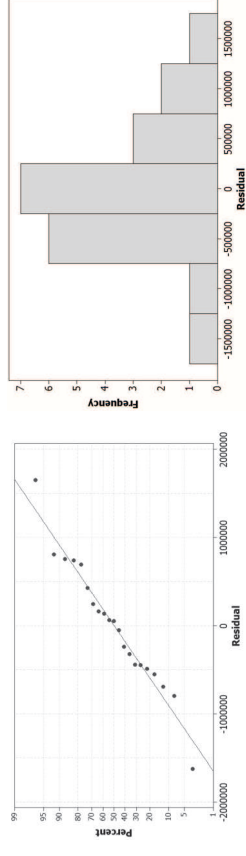
VALORE DI STIMA = -1061560 + 807041 * SUPERFICIE COPERTA + 760490 * SUPERFICIE ESTERNA + 1083540 * STATO CONSERVATIVO - 1315890 * D'AUTORE

VERIFICHE IPOTESI:

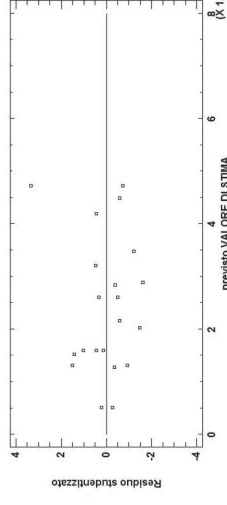
- TEST LINEARITA': ok



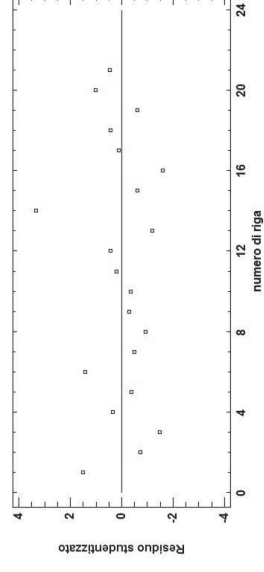
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 6,266 (P=0,1801) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



n 21
 k 12
 D-W 2,404

di 0,240
 du 3,141

accettazione	n	<dw <
rifiuto	0	0,240
non decisione	0,240	<dw <
rifiuto	3,760	<dw <
non decisione	0,859	<dw <

- ASSENZA VINCOLO (n:50):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-480906	436909	-1,1007	0,2765
SUPERFICIE ESTERNA	1753270	277438	6,3195	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	6,24626E13	1	6,24626E13	0,0000
Residuo	7,50751E13	48	1,56406E12	
Totale (Corr.)	1,37538E14	49		

|t| > 1,6766

R-quadrato = 45,41 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 44,27 %

Errore standard della stima = 1250630

Statistica di Durbin-Watson = 2,0043

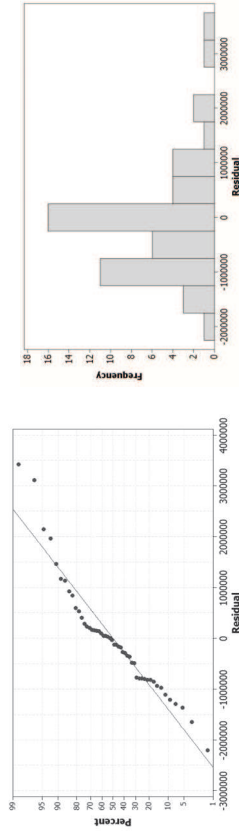
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -480906 + 1753270*SUPERFICIE ESTERNA

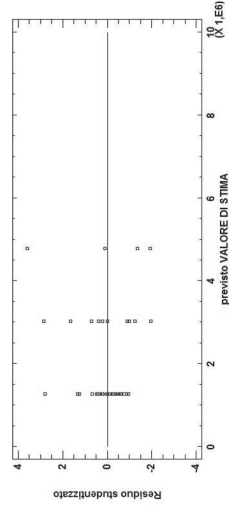
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

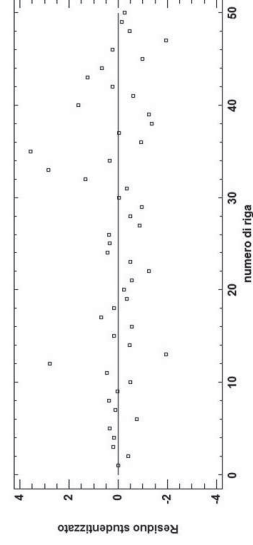
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 12,75 (p=0,0507) ok



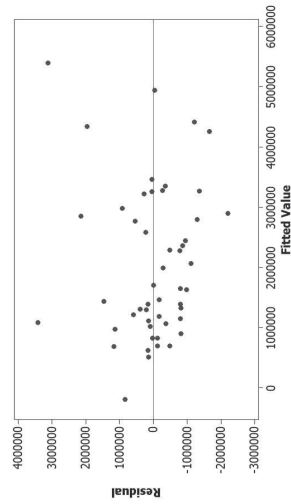
- TEST INDIPENDENZA: ok



no vincolo n 50 k 12 D-W 2,004

di 1,019
du 2,163

accettazione	2,163	sdw <	1,837
rifiuto	0	<dw <	1,019
non decisione	1,019	<dw <	2,163
rifiuto	2,981	<dw <	4
non decisione	1,837	<dw <	2,981



CONTESTO:

- MONTI BERICI (n.12):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 D'AUTORE
 FUNGIBILITA'
 AFFACCIO
 CONTESTO
 ACCESSIBILITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	5570570	894045	6,23075	0,0034
SUPERFICIE COPERTA	776587	59536,4	13,0439	0,0002
SUPERFICIE ESTERNA	-730262	162840	-4,48453	0,0110
D'AUTORE	-2026560	412416	-4,91387	0,0080
FUNGIBILITA'	-2090900	329045	-6,35445	0,0031
AFFACCIO	-300464	105396	-2,85081	0,0464
CONTESTO	215471	74013,4	2,91124	0,0436
ACCESSIBILITA'	-1005330	131689	-7,63413	0,0016

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	6,57604E12	7	9,39434E11	0,0005
Residuo	5,54009E10	4	1,38502E10	
Totale (Corr.)	6,63144E12	11		

$t| > 1,7959$

R-quadrato = 99,16 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 97,70 %

Errore standard della stima = 117687

Statistica di Durbin-Watson = 1,38499

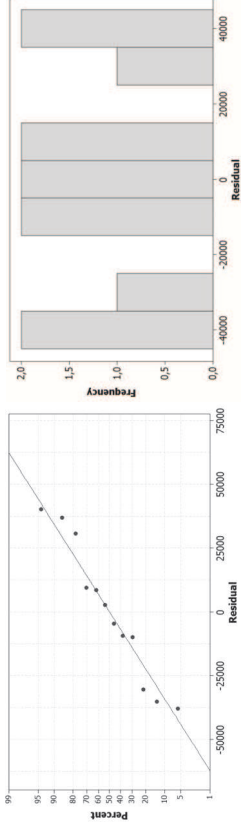
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = 5570570 + 776587***SUPERFICIE COPERTA** - 730262***SUPERFICIE ESTERNA** - 2026560***D'AUTORE** - 2090900***FUNGIBILITA'** - 300464***AFFACCIO** + 215471***CONTESTO** - 1005330***ACCESSIBILITA'**

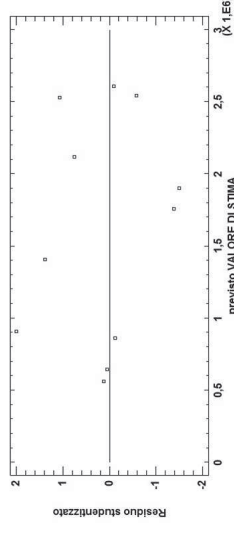
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

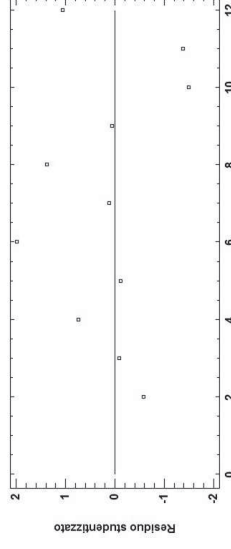
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 3,996 (P=0,2619) ok

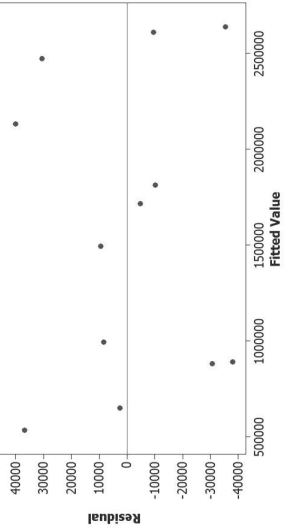


- TEST INDIPENDENZA: ok



numero di riga	n	k	D-W
Monti Berici	12	10	1,384

di 0,087
 du 3,557



accettazione	3,557	<dw <	0,443
rifiuto	0	<dw <	0,087
non decisione	0,087	<dw <	3,557
rifiuto	3,913	<dw <	4
non decisione	0,443	<dw <	3,913

- COLLI EUGANEI (n.9):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- EPOCA
- STATO CONSERVATIVO
- CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	3961630	1290510	3,06983	0,0219
EPOCA	-1127800	357014	-3,15897	0,0196
STATO CONSERVATIVO	2510730	781785	3,21154	0,0183
CONTESTO	-2991090	917352	-3,26056	0,0172

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,92233E13	3	1,97411E13	0,0132
Residuo	1,36135E13	5	2,726892E12	
Totale (Corr.)	7,28368E13	8		

|t| > 1,8595

R-quadrato = 81,30 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 71,96 %

Errore standard della stima = 1506290

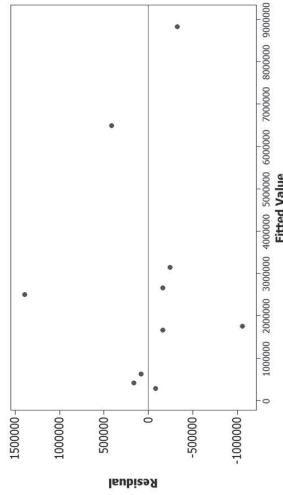
Statistica di Durbin-Watson = 2,07962

L'equazione del modello adattato è:

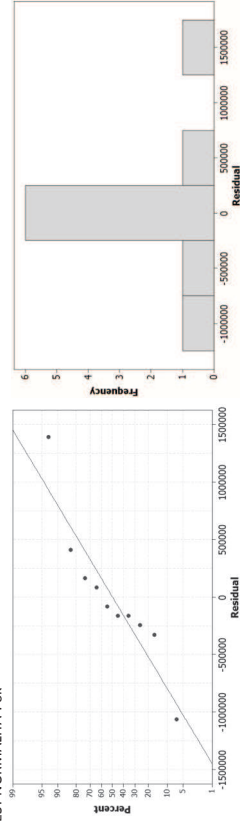
VALORE DI STIMA = 3961630 - 1127800*EPOCA + 2510730*STATO CONSERVATIVO - 2991090*CONTESTO

VERIFICHE IPOTESI:

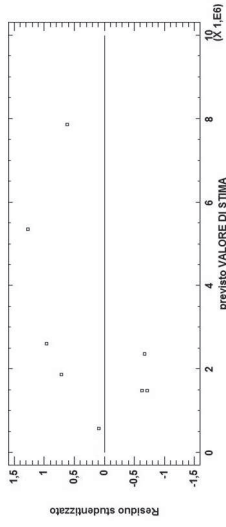
- TEST LINEARITA': ok



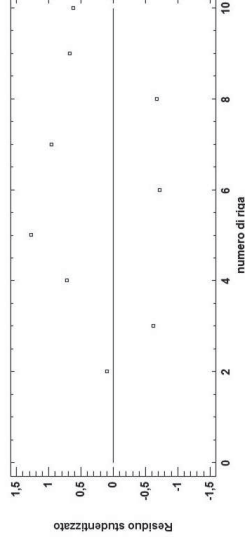
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 3,062 (P=0,0802) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



Colli Euganei n 9 k 12 D-W 2,079

df 0,087
du 3,557

accettazione 3,557 <dw < 0,443
rifiuto 0 <dw < 0,087
non decisione 0,087 <dw < 3,557
rifiuto 3,913 <dw < 4
non decisione 0,443 <dw < 3,913

- RIVIERA DEL BRENTA (n.11):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA
 FUNGIBILITA'
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-3006250	802612	-3,74558	0,0072
SUPERFICIE ESTERNA	2191670	381010	5,75225	0,0007
FUNGIBILITA'	977083	368911	2,64856	0,0330
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	2614580	594852	4,39535	0,0032

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,36562E13	3	4,55206E12	0,0007
Residuo	1,52427E12	7	2,17753E11	
Totale (Corr.)	1,51805E13	10		

|t| > 1,8125

R-quadrato = 89,85 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 85,65 %

Errore standard della stima = 466640

Statistica di Durbin-Watson = 1,11479

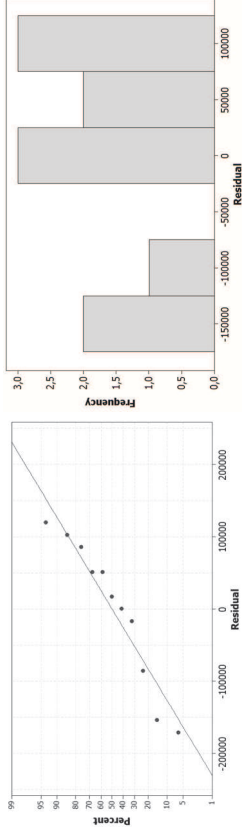
L'equazione del modello adattato è:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -3006250 + 2191670 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 977083 * \text{FUNGIBILITA}' + 2614580 * \text{PRESENZA APPARATO DECORATIVO}$$

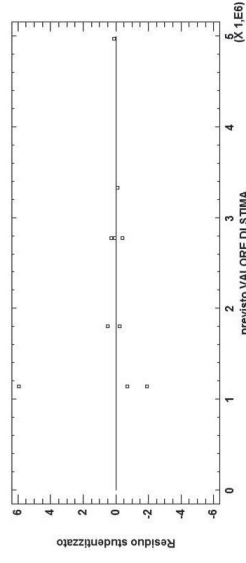
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

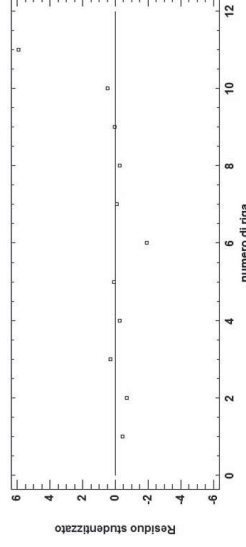
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 9,906 (P=0,0194) no

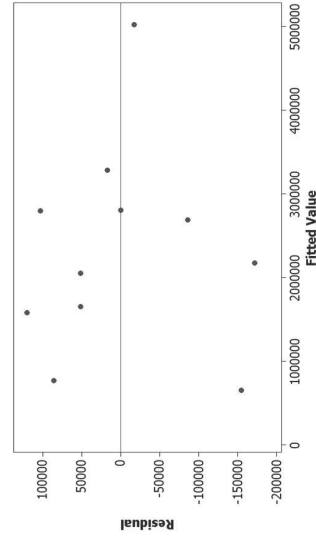


- TEST INDIPENDENZA: ok



Riviera dei brenta	n	k	D-W
	11	12	1,114

accettazione	3,557	<dw <	0,443
rifiuto	0	<dw <	0,087
non decisione	0,087	<dw <	3,557
rifiuto	3,913	<dw <	4
non decisione	0,443	<dw <	3,913



- NON APPARTENENZA A CIRCUITO (n.39):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-123.1450	469.448	-2,62319	0,0131
SUPERFICIE COPERTA	69.0563	233.606	2,9561	0,0057
SUPERFICIE ESTERNA	95.4736	262.829	3,63254	0,0009
STATO CONSERVATIVO	53.6350	217.974	2,46061	0,0193
CONTESTO	45.2521	188.947	2,39496	0,0225

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5.45185E13	4	1.36296E13	0,0000
Residuo	3.08656E13	34	9.35321E11	
Totale (Corr.)	8.53841E13	38		

$|t| > 1,6871$

R-quadrato = 63,85 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 59,46 %

Errore standard della stima = 967120

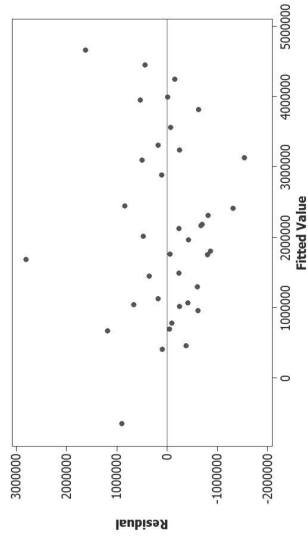
Statistica di Durbin-Watson = 2,04345

L'equazione del modello adattato è:

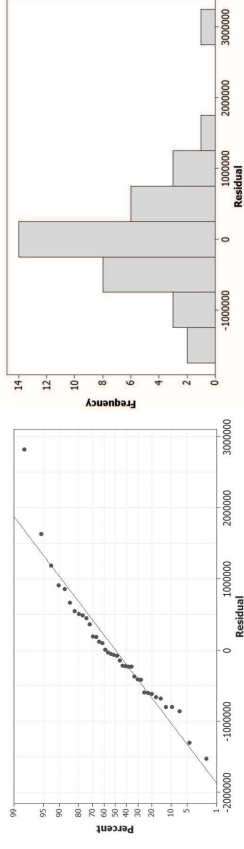
VALORE DI STIMA = -1231450 + 690563*SUPERFICIE COPERTA + 954736*SUPERFICIE ESTERNA + 536350*STATO CONSERVATIVO + 452521*CONTESTO

VERIFICHE IPOTESI:

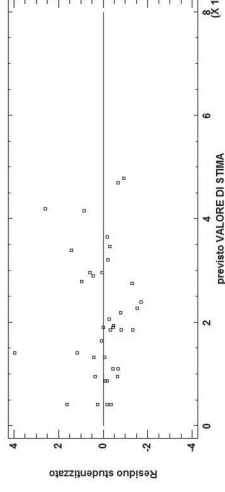
- TEST LINEARITA': ok



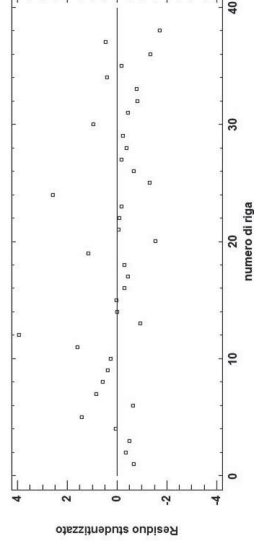
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5,133 (P=0,2739) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



No circuito n k D-W

di 0,819
du 2,329

accettazione	2,329	<dw ≤	1,671
rifiuto	0	<dw <	0,819
non decisione	0,819	<dw <	2,329
rifiuto	3,181	<dw <	4
non decisione	1,671	<dw <	3,181

APPARATO:

- PRESENZA APPARATO DECORATIVO (n.33):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1030990	567143	-1,81787	0,0798
SUPERFICIE COPERTA	762552	265029	2,87724	0,0076
SUPERFICIE ESTERNA	814997	254071	3,20775	0,0033
STATO CONSERVATIVO	1186280	267871	4,42855	0,0001
D'AUTORE	-1513590	603660	-2,50735	0,0182

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,24813E13	4	1,31203E13	0,0000
Residuo	3,32263E13	28	1,18665E12	
Totale (Corr.)	8,57076E13	32		

$t| > 1,6939$

R-quadrato = 61,23 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,69 %

Errore standard della stima = 1089340

Statistica di Durbin-Watson = 2,23256

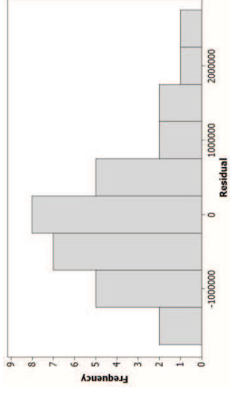
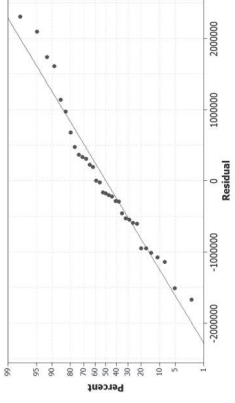
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -1030990 + 762552***SUPERFICIE COPERTA** + 814997***SUPERFICIE ESTERNA** + 1186280***STATO CONSERVATIVO** - 1513590***D'AUTORE**

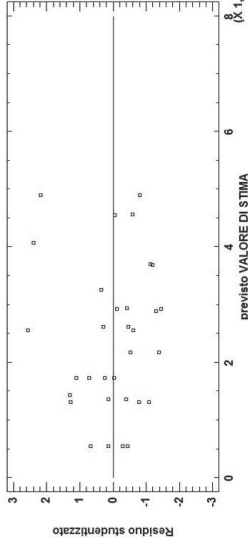
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

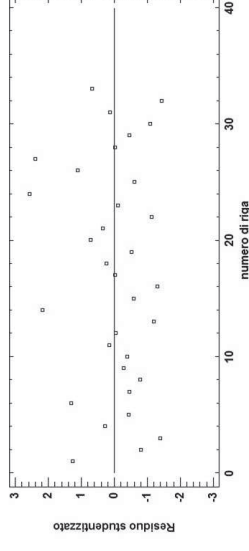
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5,338 (P=0,2543) ok



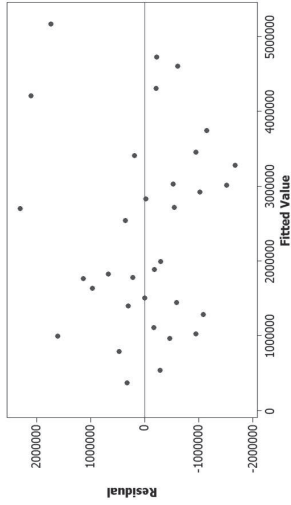
- TEST INDIPENDENZA: ok



numero di riga **apparato** n 33 k 12 D-W 2,232

di 0,668
 du 2,484

accettazione 2,484
 rifiuto 0
 non decisione 0,668
 rifiuto 3,332
 non decisione 1,516
1,516
 rifiuto 0,668
 rifiuto 3,332
 non decisione 1,516
 <dw < 2,484
 <dw < 4
 <dw < 3,332



- ASSENZA APPARATO (n.38):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica t	P-value
COSTANTE	-772362	439184	-1,75863	0,0871
SUPERFICIE ESTERNA	1922310	282257	6,8105	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,64016E13	1	5,64016E13	0,0000
Residuo	4,3776E13	36	1,216E12	
Totale (Corr.)	1,00178E14	37		

|t| > 1,6871

R-quadrato = 56,30 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,08 %

Errore standard della stima = 1102720

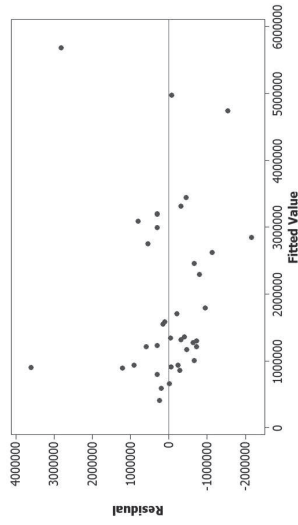
Statistica di Durbin-Watson = 2,18743

L'equazione del modello adattato è:

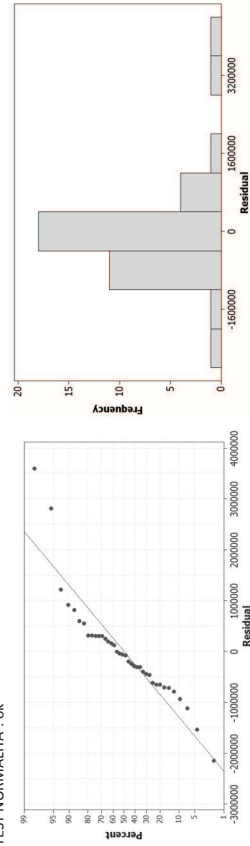
VALORE DI STIMA = -772362 + 1922310***SUPERFICIE ESTERNA**

VERIFICHE IPOTESI:

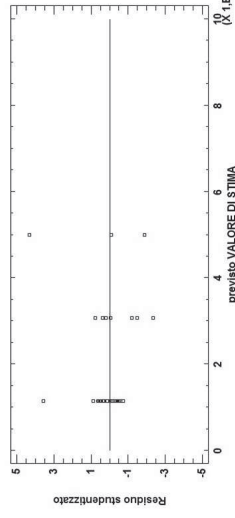
- TEST LINEARITA': ok



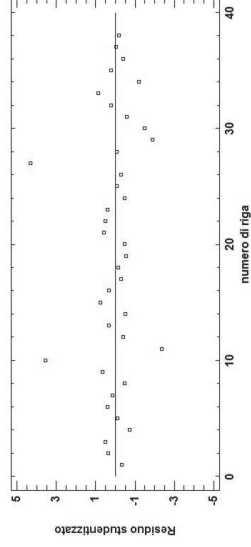
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 12,51 (p=0,0509) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



Assenza apparato
n 38
k 12
D-W 2,187

di 0,796
du 2,351

accettazione 2,351
rifiuto 0
non decisione 0,796
rifiuto 3,204
non decisione 1,649

<dw < 1,649
<dw < 0,796
<dw < 2,351
<dw < 4
<dw < 3,204

ATTRATTIVITA':

- INSERITO IN TOUR TURISTICI (n.16):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE ESTERNA

AFFACCIO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-533213	526515	-1,01272	0,3297
SUPERFICIE ESTERNA	813574	211900	3,83943	0,0020
AFFACCIO	796160	275930	2,88537	0,0128

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	8,47897E12	2	4,23949E12	0,0024
Residuo	5,53265E12	13	4,25589E11	
Totale (Corr.)	1,40116E13	15		

$|t| > 1,7531$

R-quadrato = 60,51 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 54,43 %

Errore standard della stima = 652372

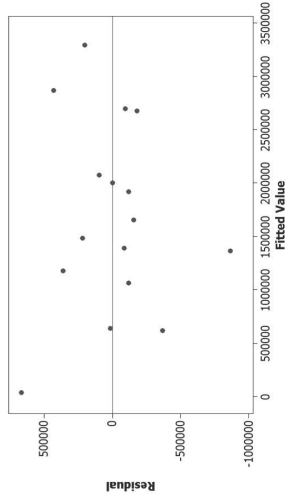
Statistica di Durbin-Watson = 2,15376

L'equazione del modello adattato è

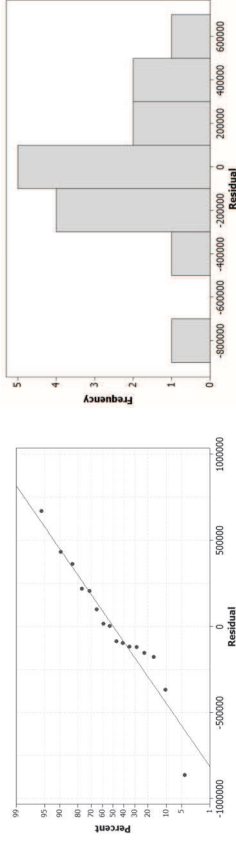
VALORE DI STIMA = - 533213 + 813574***SUPERFICIE ESTERNA** + 796160***AFFACCIO**

VERIFICHE IPOTESI:

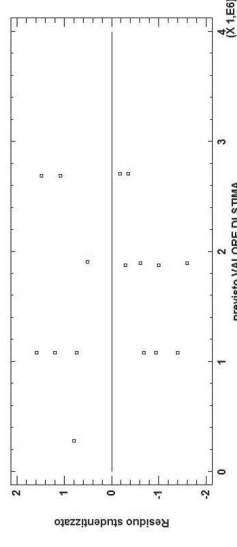
- TEST LINEARITA': ok



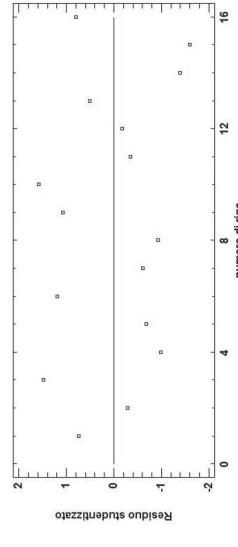
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0.619 (P=0.7339) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



n k D-W
16 12 2,153

di 0,087
du 3,557

accettazione	3,557	<dw <	0,443
rifuto	0	<dw <	0,087
non decisione	0,087	<dw <	3,557
rifuto	3,913	<dw <	4
non decisione	0,443	<dw <	3,913

- NO INSERITO IN TOUR TURISTICI (n.55):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE COPERTA

SUPERFICIE ESTERNA

STATO CONSERVATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-101.4700	517.394	-1,96118	0,0553
SUPERFICIE COPERTA	61.9058	266.390	2,32388	0,0242
SUPERFICIE ESTERNA	11.10110	259.004	4,28607	0,0001
STATO CONSERVATIVO	6487,72	226.142	2,86861	0,0060

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	8,45651E13	3	2,81884E13	0,0000
Residuo	8,59214E13	51	1,68473E12	
Totale (Corr.)	1,70487E14	54		

$|t| > 1,6736$

R-quadrato = 49,60 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 46,63 %

Errore standard della stima = 129.7970

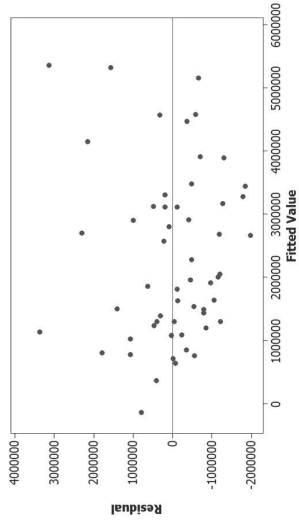
Statistica di Durbin-Watson = 1,88856

L'equazione del modello adattato è:

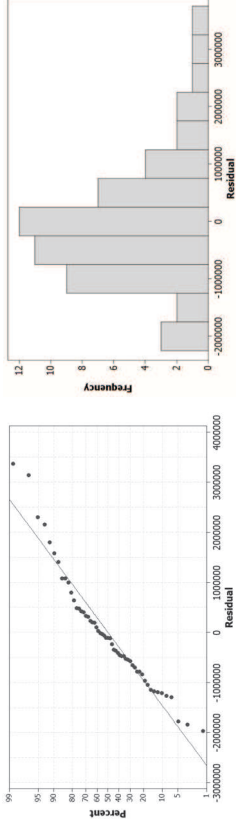
VALORE DI STIMA = -1014700 + 619058***SUPERFICIE COPERTA** + 1110110***SUPERFICIE ESTERNA** + 6487,72***STATO CONSERVATIVO**

VERIFICHE IPOTESI:

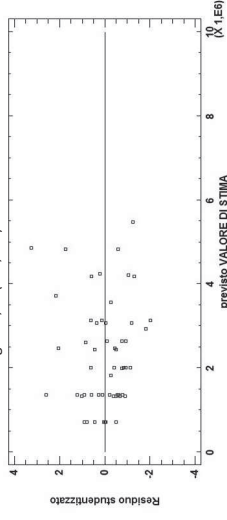
- TEST LINEARITA': ok



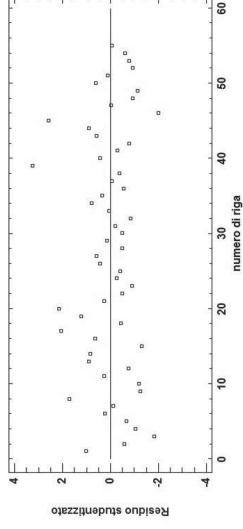
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 8,65 (P=0,075) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



n 55
k 12
D-W 1,888

di 1,087
du 2,116

accettazione	2,116	sdw <	1,884
rifiuto	0	<dw <	1,087
non decisione	1,087	<dw <	2,116
rifiuto	2,913	<dw <	4
non decisione	1,884	<dw <	2,913

- Caso 3 _ 11 variabili (epoca, sup. coperta, sup. esterna, stato conservativo, circuiti, autore, vincolo, fungibilità, apparato, affaccio, accessibilità)

CAMPIONE COMPLETO:

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 EPOCA
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-479215	568647	-0.84273	0.4025
EPOCA	-256664	121242	-2.11695	0.0381
SUPERFICIE COPERTA	675339	208825	3.234	0.0019
SUPERFICIE ESTERNA	1097250	200272	5.47882	0.0000
STATO CONSERVATIVO	749890	184511	4.0642	0.0001
D'AUTORE	-1775700	581792	-3.05211	0.0033

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,07702E14	5	2,15404E13	0,0000
Residuo	8,14516E13	65	1,2531E12	
Totale (Corr.)	1,89154E14	70		

t|> 1.6669

R-quadrato = 56,93 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 53,62 %

Errore standard della stima = 11119420

Statistica di Durbin-Watson = 2,0069

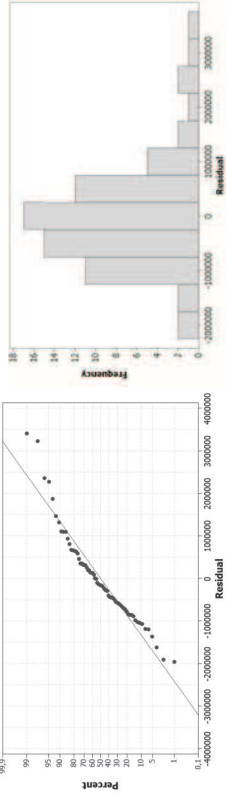
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -479215 - 256664*EPOCA + 675339*SUPERFICIE COPERTA + 1097250*SUPERFICIE ESTERNA + 749890*STATO CONSERVATIVO - 1775700*D'AUTORE

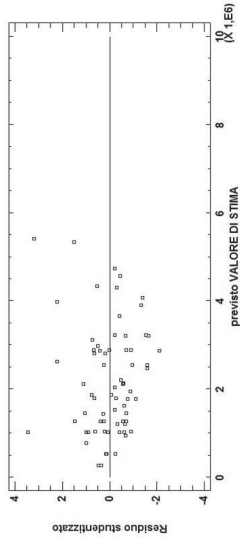
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

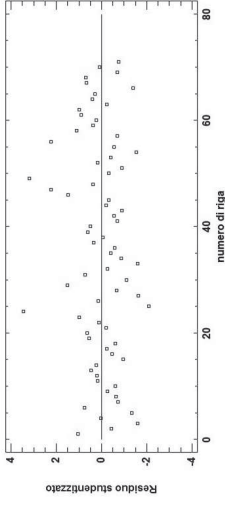
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 7,334 (P=0,064) ok

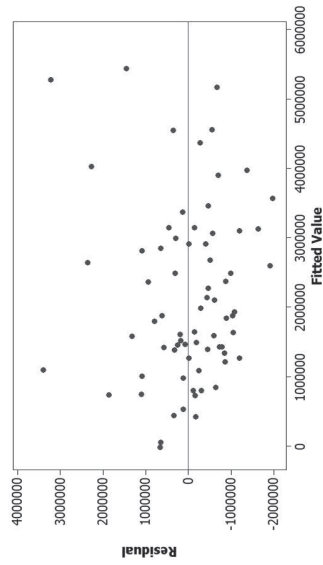


- TEST INDIPENDENZA: ok



Campione completo	n	k	D-W
	71	11	2,0069

accettazione	1,987	<dw <	2,013
rifiuto	0	<dw <	1,272
non decisione	1,272	<dw <	1,987
rifiuto	2,728	<dw <	4
non decisione	2,013	<dw <	2,728



EPOCA:

- EPOCA '400-'500 (n.22):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1847490	774973	-2,38394	0,0291
SUPERFICIE COPERTA	1069130	498651	2,14404	0,0468
SUPERFICIE ESTERNA	1353800	348050	3,88969	0,0012
STATO CONSERVATIVO	740463	302300	2,44943	0,0254
D'AUTORE	-2358800	744049	-3,17023	0,0056

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,56778E13	4	1,39195E13	0,0002
Residuo	2,24834E13	17	1,32255E12	
Totale (Corr.)	7,81612E13	21		

t|> 1,7207

R-quadrato = 71,23 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 64,46 %

Errore standard della stima = 1150020

Statistica di Durbin-Watson = 1,96528

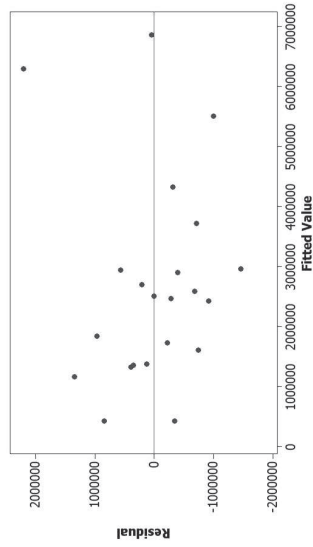
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -1847490 + 1069130*SUPERFICIE COPERTA + 1353800*SUPERFICIE ESTERNA + 740463*STATO CONSERVATIVO

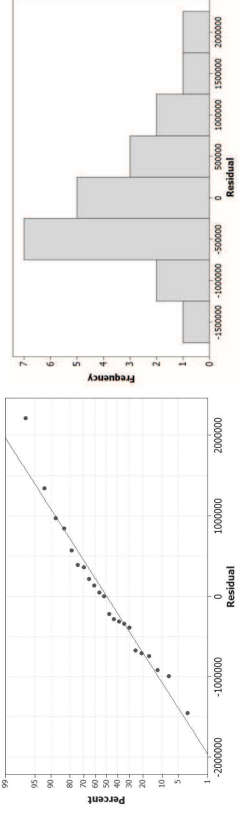
- 2358800*D'AUTORE

VERIFICHE IPOTESI:

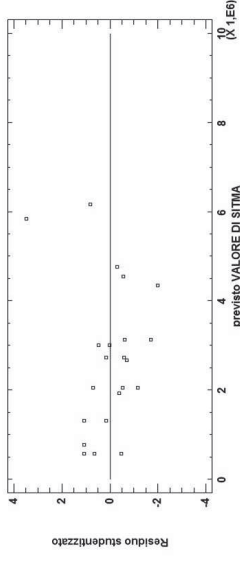
- TEST LINEARITA': ok



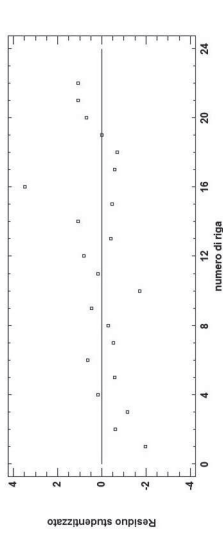
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 8,279 (P=0,0159) no



- TEST INDIPENDENZA: ok



Epoca '400-'500

n	22	k	10	D-W	1,965
---	----	---	----	-----	-------

di 0,424
 du 2,735

accettazione	2735	sdw <	1,265
rifuto	0	<dw <	0,424
non decisione	0,424	<dw <	2,735
rifuto	3,576	<dw <	4
non decisione	1,265	<dw <	3,576

- EPOCA '600 (n.13):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA
 FUNGIBILITA'
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-4141180	2216060	-1,86871	0,0945
SUPERFICIE ESTERNA	1030290	415743	2,4782	0,0351
FUNGIBILITA'	2376760	975708	2,43594	0,0376
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	4680590	1599050	2,9271	0,0168

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,97472E13	3	6,5824E12	0,0306
Residuo	1,25928E13	9	1,3992E12	
Totale (Corr.)	3,234E13	12		

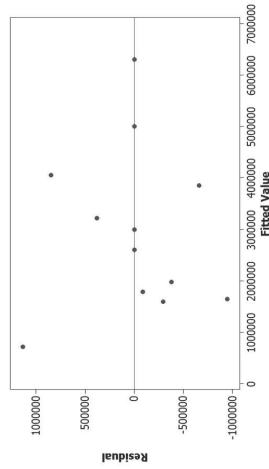
$|t| > 1,7823$
 R-quadrato = 61,06 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 48,08 %
 Errore standard della stima = 1182880
 Statistica di Durbin-Watson = 1,81296

L'equazione del modello adattato è:

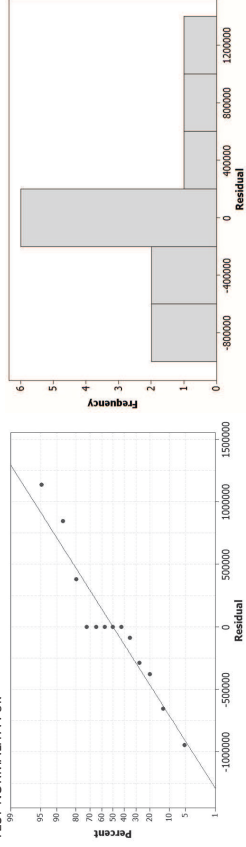
$$\text{VALORE DI STIMA} = -4141180 + 1030290 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 2376760 * \text{FUNGIBILITA'} + 4680590 * \text{PRESENZA APPARATO DECORATIVO}$$

VERIFICHE IPOTESI:

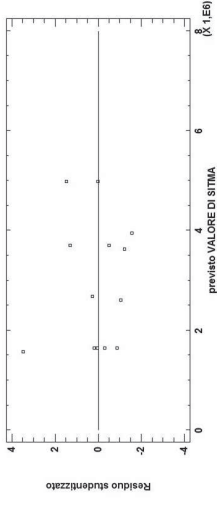
- TEST LINEARITA': ok



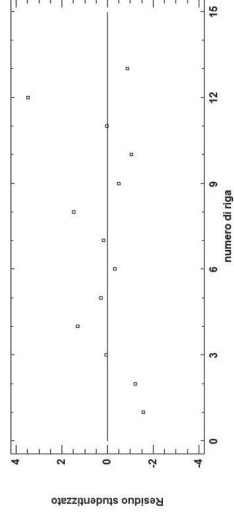
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 1,33 (P=0,7219) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



accettazione rifiuto non decisione rifiuto non decisione
 n 13 k 10 D-W 1,812

di 0,111
 du 3,438

3,438 <dw < 0,111
 0 <dw < 0,111
 0,111 <dw < 3,438
 3,889 <dw < 4
 0,562 <dw < 3,889

- EPOCA '700 (n.19):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	954557	551564	-1,73064	0,1040
SUPERFICIE COPERTA	703008	252030	2,78939	0,0138
SUPERFICIE ESTERNA	579177	266905	2,16997	0,0465
STATO CONSERVATIVO	1180000	309998	3,80646	0,0017

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,2485E13	3	4,16166E12	0,0026
Residuo	8,23498E12	15	5,48998E11	
Totale (Corr.)	2,072E13	18		

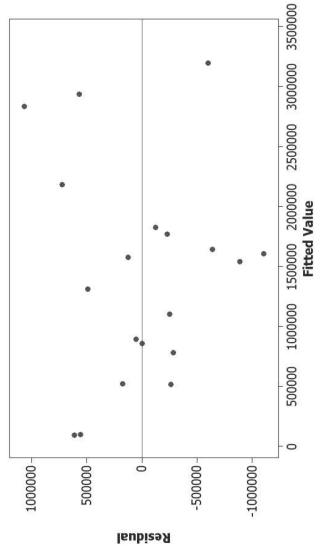
$|t| > 1,7341$
 R-quadrato = 60,25 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 52,30 %
 Errore standard della stima = 740944
 Statistica di Durbin-Watson = 2,25513

L'equazione del modello adattato è:

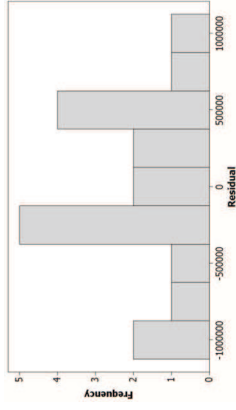
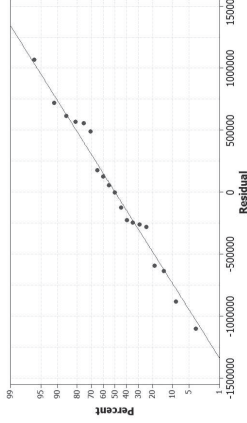
VALORE DI STIMA = - 954557 + 703008***SUPERFICIE COPERTA** + 579177***SUPERFICIE ESTERNA** + 1180000***STATO CONSERVATIVO**

VERIFICHE IPOTESI:

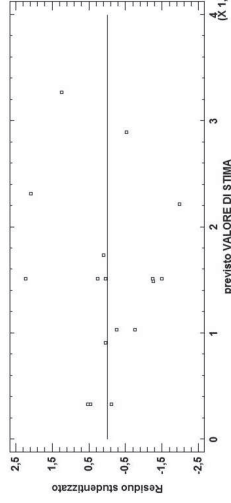
- TEST LINEARITA': ok



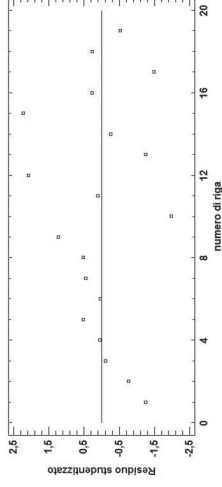
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 2,878 (P=0,4108) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



epoca '700	n	k	D-W
	19	10	2,255

accettazione	2,974	<dw <	1,026
rifiuto	0	<dw <	0,290
non decisione	0,290	<dw <	2,974
rifiuto	3,71	<dw <	4
non decisione	1,026	<dw <	3,71

- EPOCA '800 (n.17):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 ACCESSIBILITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica <i>t</i>	P-value
COSTANTE	361343	654485	0,552104	0,5890
ACCESSIBILITA'	970746	432107	2,24654	0,0402

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	7,42792E12	1	7,42792E12	0,0402
Residuo	2,20765E13	15	1,47177E12	
Totale (Corr.)	2,95044E13	16		

|*t*| > 1,7459

R-quadrato = 25,17 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 20,18 %

Errore standard della stima = 1213160

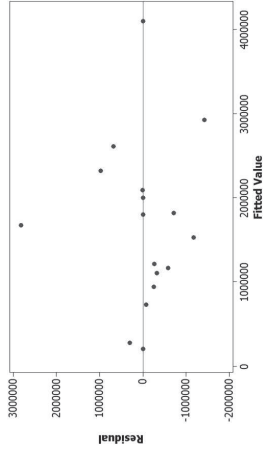
Statistica di Durbin-Watson = 2,13778

L'equazione del modello adattato è:

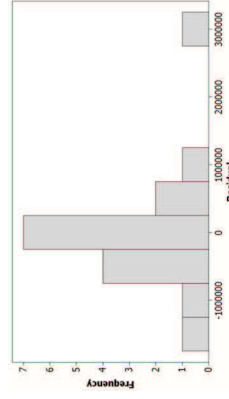
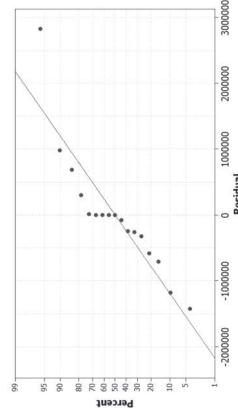
$$\text{VALORE DI STIMA} = 361343 + 970746 * \text{ACCESSIBILITA'}$$

VERIFICHE IPOTESI:

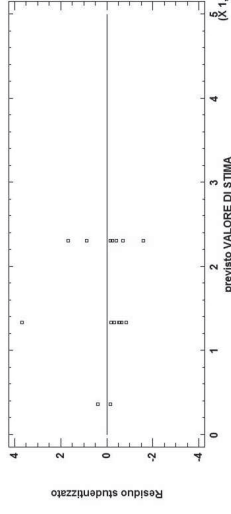
- TEST LINEARITA': ok



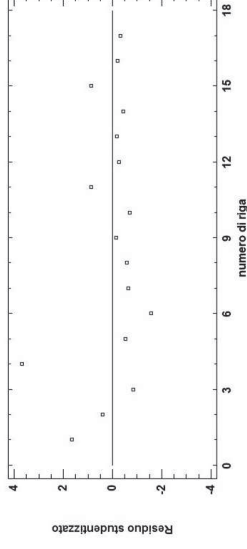
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,323 (p=0,57) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



n 17
 k 10
 D-W 2,137

di 0,198
 du 3,184

accettazione 3,184 <dw < 0,816
 rifiuto 0 <dw < 0,198
 non decisione 0,198 <dw < 3,184
 rifiuto 3,802 <dw < 4
 non decisione 0,816 <dw < 3,802

VINCOLO:

- PRENZA VINCOLO (n.21):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

STATO CONSERVATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	1302030	887780	1,45661	0,1580
STATO CONSERVATIVO	2137470	786933	2,7162	0,0133

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	6,064E13	4	15,064E13	0,0133
Residuo	1,64386E14	16	8,21931E12	
Totale (Corr.)	2,25026E14	20		

$|t| > 1,7247$

R-quadrato = 26,94 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 23,29 %

Errore standard della stima = 2866930

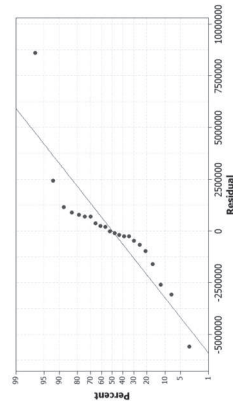
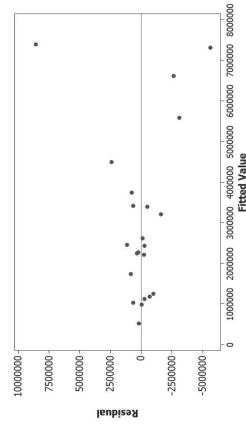
Statistica di Durbin-Watson = 1,29696

L'equazione del modello adattato è:

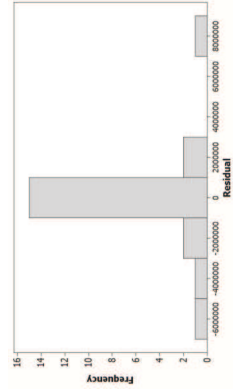
VALORE DI STIMA = 1302030 + 2137470*STATO CONSERVATIVO

VERIFICHE IPOTESI:

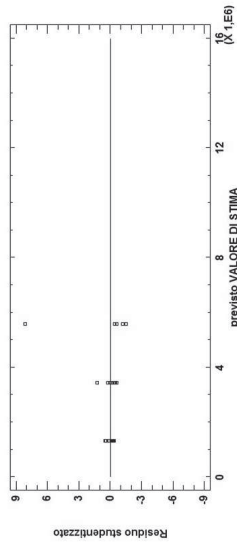
- TEST LINEARITA': ok



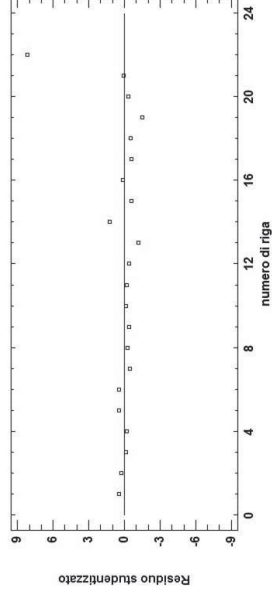
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 6,266 (p=0,1801) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



Presenza vincolo	n	k	D-W
	21	10	1,296

di 0,380
du 2,806

accettazione	2,806	sdw <	1,194
rifiuto	0	<dw <	0,380
non decisione	0,380	<dw <	2,806
rifiuto	3,62	<dw <	4
non decisione	1,194	<dw <	3,62

- ASSENZA VINCOLO (n:50):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica t	P-value
COSTANTE	-480906	436909	-1,1007	0,2765
SUPERFICIE ESTERNA	1753270	277438	6,3195	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	6,24626E13	1	6,24626E13	0,0000
Residuo	7,50751E13	48	1,56406E12	
Totale (Corr.)	1,37538E14	49		

|t| > 1,6766

R-quadrato = 45,41 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 44,27 %

Errore standard della stima = 1250630

Statistica di Durbin-Watson = 2,0043

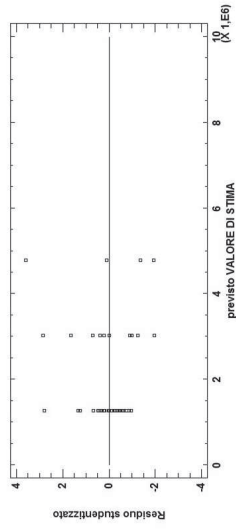
L'equazione del modello adattato è:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -480906 + 1753270 * \text{SUPERFICIE ESTERNA}$$

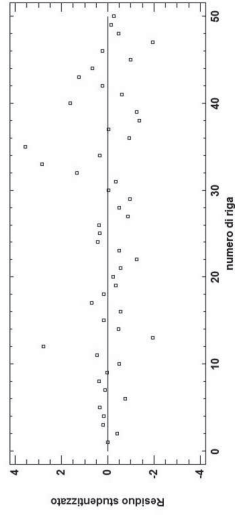
VERIFICHE DI IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 12,75 (p=0,0507) ok



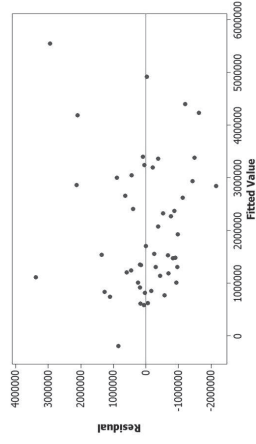
- TEST INDIPENDENZA: ok



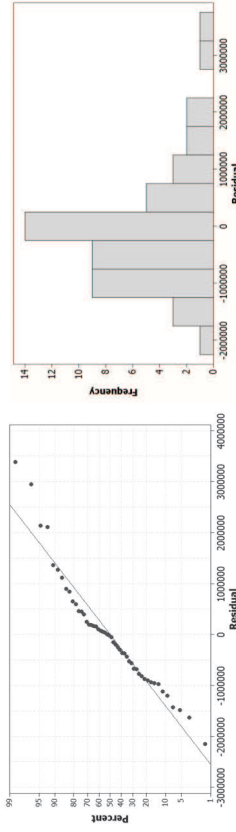
assenza vincolo	n	k	D-W
	50	10	2,0043

di 1,110
du 2,044

accettazione	2,044	<dw <	1,956
rifiuto	0	<dw <	1,110
non decisione	1,110	<dw <	2,044
rifiuto	2,89	<dw <	4
non decisione	1,956	<dw <	2,89



- TEST NORMALITA': ok



CONTESTO:

- MONTI BERICI (n.12):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE COPERTA

SUPERFICIE ESTERNA

PRESENZA APPARATO DECORATIVO

AFFACCIO

ACCESSIBILITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	1463310	363367	4,02707	0,0069
SUPERFICIE COPERTA	701236	71803,5	9,76605	0,0001
SUPERFICIE ESTERNA	-589542	181600	-3,24638	0,0175
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	1819530	328860	5,53284	0,0015
AFFACCIO	-324067	122140	-2,65325	0,0379
ACCESSIBILITA'	-827302	160842	-5,14356	0,0021

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	6,45865E12	5	1,29173E12	0,0001
Residuo	1,72794E11	6	2,8799E10	
Totale (Corr.)	6,63144E12	11		

$|t| > 1,7959$

R-quadrato = 97,39 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 95,22 %

Errore standard della stima = 169703

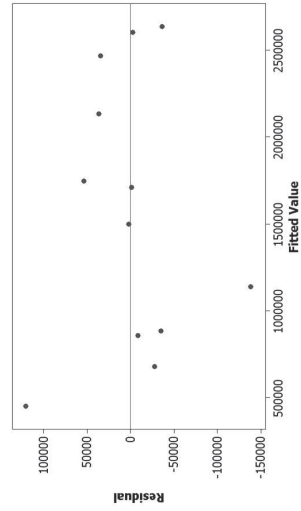
Statistica di Durbin-Watson = 1,64755

L'equazione del modello adattato è:

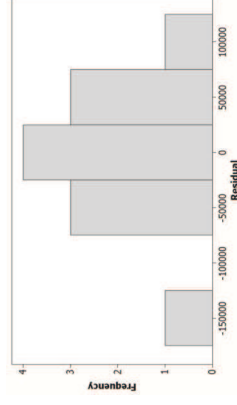
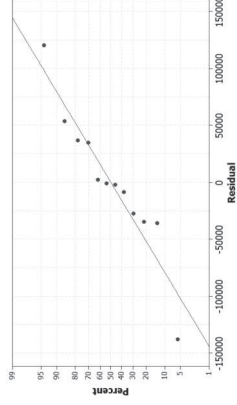
VALORE DI STIMA = 1463310 + 701236***SUPERFICIE COPERTA** - 589542***SUPERFICIE ESTERNA** + 1819530***PRESENZA APPARATO DECORATIVO** - 324067***AFFACCIO** - 827302***ACCESSIBILITA'**

VERIFICHE I POTESI:

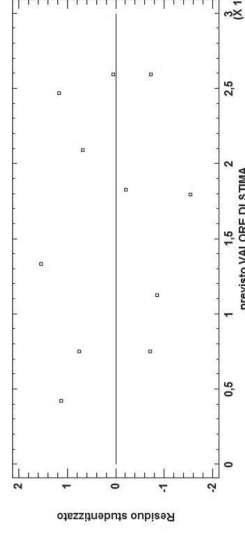
- TEST LINEARITA': ok



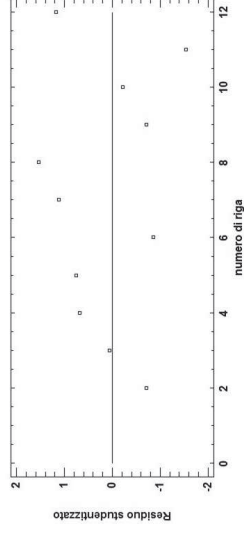
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 4,174 (P=0,2433) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



Monti Berici n 12 k 10 D-W 1,647

di 0,111
du 3,438

accettazione	3,438	<dw <	0,562
rifiuto	0	<dw <	0,111
non decisione	0,111	<dw <	3,438
rifiuto	3,889	<dw <	4
non decisione	0,562	<dw <	3,889

- COLLI EUGANEI (n.9):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

EPOCA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica t	P-value
COSTANTE	5794090	1450650	3,99414	0,0040
EPOCA	-1285690	544419	-2,36158	0,0458

Analisi della varianza				
Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	2,99193E13	1	2,99193E13	0,0458
Residuo	4,29175E13	7	5,36469E12	
Totale (Corr.)	7,28368E13	8		

|t| > 1,8595

R-quadrato = 41,07 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 33,71 %

Errore standard della stima = 2316180

Statistica di Durbin-Watson = 2,0158

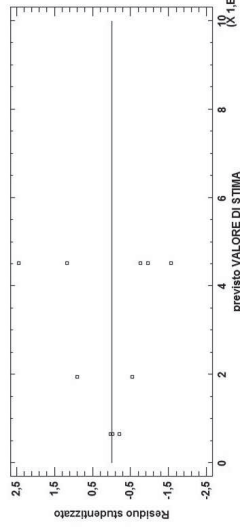
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = 5794090 - 1285690*EPOCA

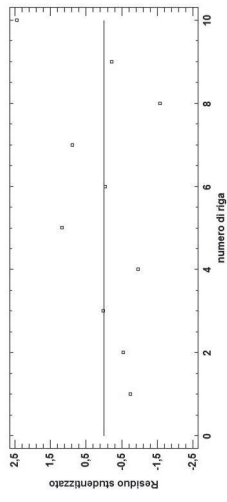
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,453 (p=0,5007) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



Colli Euganei

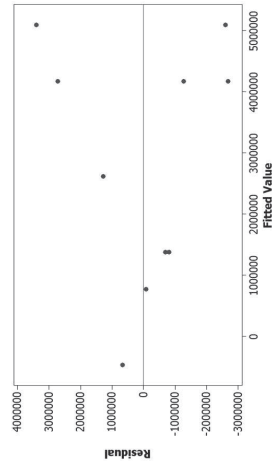
n 9

k 10

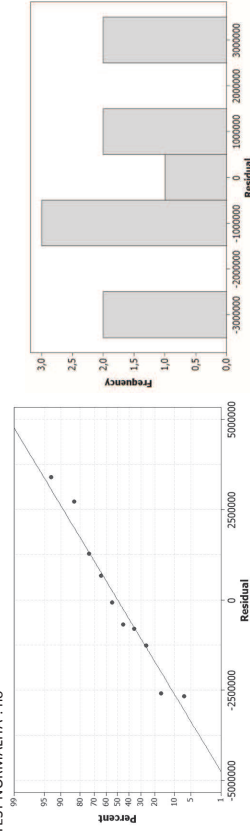
D-W 2,0158

di 0,111
du 3,438

accettazione	3,438	<dw <	0,562
rifiuto	0	<dw <	0,111
non decisione	0,111	<dw <	3,438
rifiuto	3,889	<dw <	4
non decisione	0,562	<dw <	3,889



- TEST NORMALITA': no



- RIVIERA DEL BRENTA (n.11):

Variabile dipendente: VALORE DI SITMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA
 FUNGIBILITA'
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-3006250	802612	-3,74558	0,0072
SUPERFICIE ESTERNA	2191670	381010	5,75225	0,0007
FUNGIBILITA'	977083	368911	2,64856	0,0330
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	2614580	594852	4,39535	0,0032

Analisi della varianza

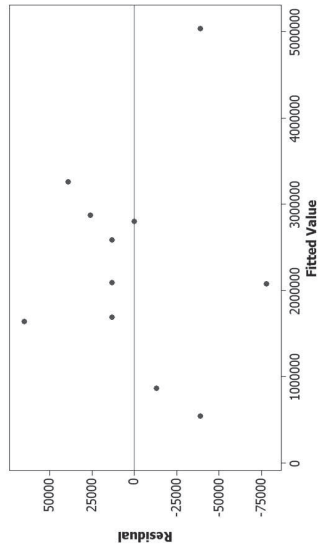
Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,36562E13	3	4,55206E12	0,0007
Residuo	1,52427E12	7	2,17753E11	
Totale (Corr.)	1,51805E13	10		

$|t| > 1,8125$
 R-quadrato = 89,95 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 85,65 %
 Errore standard della stima = 466640
 Statistica di Durbin-Watson = 1,11479

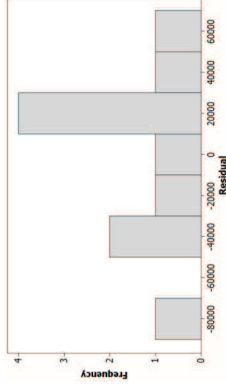
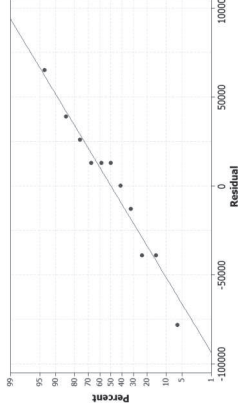
L'equazione del modello adattato è:
 VALORE DI SITMA = -3006250 + 2191670* SUPERFICIE ESTERNA + 977083* FUNGIBILITA' + 2614580* PRESENZA APPARATO DECORATIVO

VERIFICHE IPOTESI:

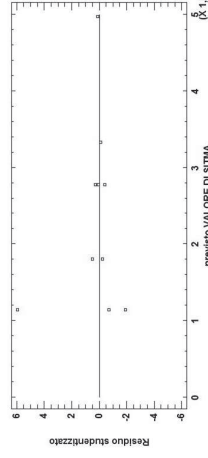
- TEST LINEARITA': ok



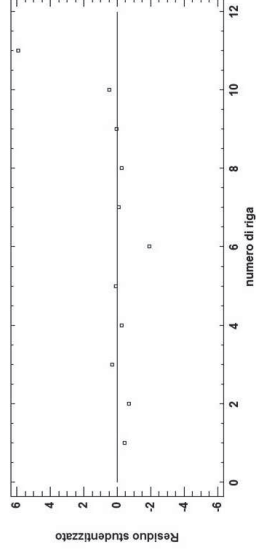
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 9,906 (P=0,0194) no



- TEST INDIPENDENZA: ok



Riviera del Brenta	n	k	D-W
	11	10	1,114

accettazione	3,438	<dw <	0,562
rifiuto	0	<dw <	0,111
non decisione	0,111	<dw <	3,438
rifiuto	3,889	<dw <	4
non decisione	0,562	<dw <	3,889

di 0,111
 du 3,438

- NON APPARTENENZA A CIRCUITO (n.39):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-809014	464363	-1,7422	0,0905
SUPERFICIE COPERTA	690850	249345	2,77066	0,0090
SUPERFICIE ESTERNA	951322	280533	3,39112	0,0018
STATO CONSERVATIVO	498924	232062	2,14996	0,0388

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	4,91536E13	3	1,63845E13	0,0000
Residuo	3,62304E13	35	1,0656E12	
Totale (Corr.)	8,53841E13	38		

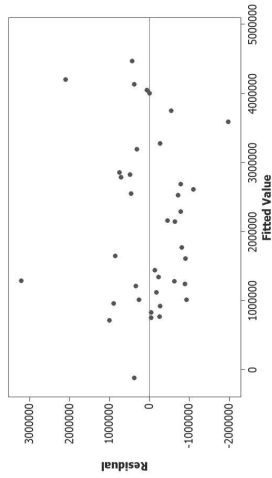
$|t| > 1,6871$
 R-quadrato = 57,56 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 53,82 %
 Errore standard della stima = 1032280
 Statistica di Durbin-Watson = 2,14084

L'equazione del modello adattato è:

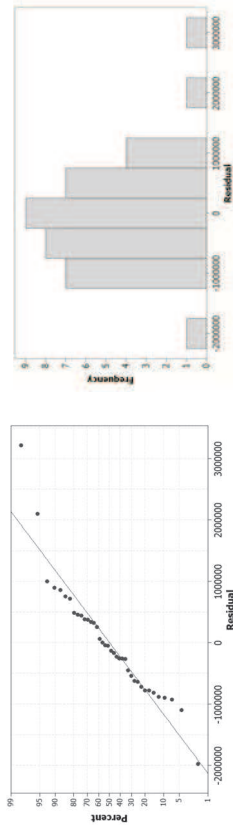
$$\text{VALORE DI STIMA} = -809014 + 690850 * \text{SUPERFICIE COPERTA} + 951322 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 498924 * \text{STATO CONSERVATIVO}$$

VERIFICHE IPOTESI:

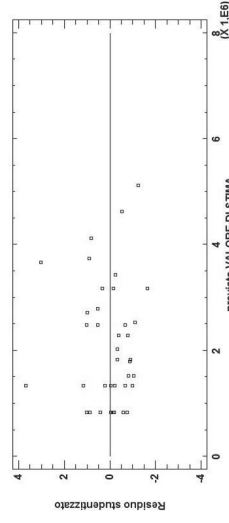
- TEST LINEARITA': ok



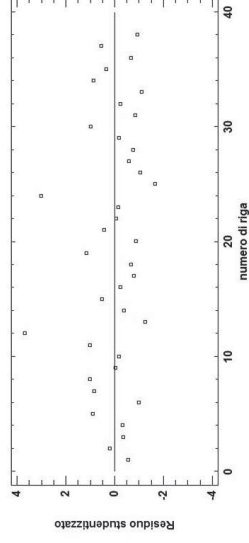
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 4,35 (p=0,3273) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



no circuito	n	k	D-W
	39	10	2,14

di 0,832
 du 2,164

accettazione	2,164	sdw <=	1,836
rifiuto	0	<dw <	0,932
non decisione	0,932	<dw <	2,164
rifiuto	3,068	<dw <	4
non decisione	1,836	<dw <	3,068

APPARATO DECORATIVO:

- PRESENZA APPARATO DECORATIVO (n.33):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1030990	567143	-1,81787	0,0798
SUPERFICIE COPERTA	762552	265029	2,87724	0,0076
SUPERFICIE ESTERNA	814997	254071	3,20775	0,0033
STATO CONSERVATIVO	11,86280	267871	4,42855	0,0001
D'AUTORE	-1513590	603660	-2,50735	0,0182

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,24813E13	4	1,31203E13	0,0000
Residuo	3,32263E13	28	1,18665E12	
Totale (Corr.)	8,57076E13	32		

$t| > 1,6939$

R-quadrato = 61,23 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,69 %

Errore standard della stima = 1089340

Statistica di Durbin-Watson = 2,04546

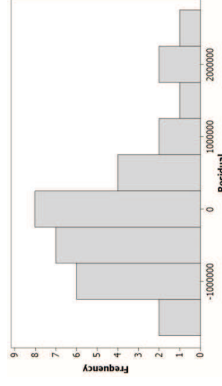
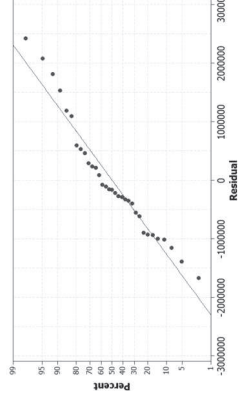
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -1030990 + 762552***SUPERFICIE COPERTA** + 814997***SUPERFICIE ESTERNA** + 1186280***STATO CONSERVATIVO** - 1513590***D'AUTORE**

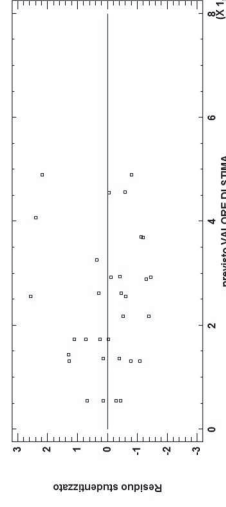
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

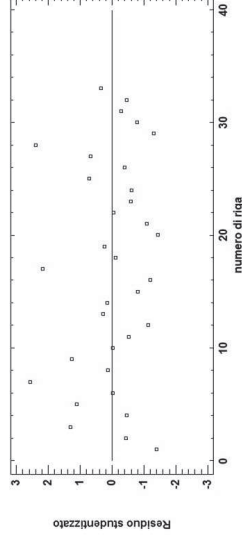
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 7,078 (P=0,1318) ok



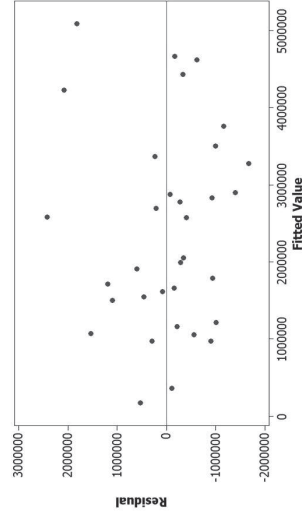
- TEST INDIPENDENZA: ok



Presenza apparato	n	k	D-W
	33	10	2,045

di 0,796
 du 2,281

accettazione	2,281	<dw <	1,719
rifiuto	0	<dw <	0,796
non decisione	0,796	<dw <	2,281
rifiuto	3,204	<dw <	4
non decisione	1,719	<dw <	3,204



- ASSENZA APPARATO DECORATIVO (n.38):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:
SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-772362	439184	-1,75863	0,0871
SUPERFICIE ESTERNA	1922310	282257	6,8105	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,64016E13	1	5,64016E13	0,0000
Residuo	4,3776E13	36	1,216E12	
Totale (Corr.)	1,00178E14	37		

$|t| > 1,6871$

R-quadrato = 56,30 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,08 %

Errore standard della stima = 1102720

Statistica di Durbin-Watson = 1,82939

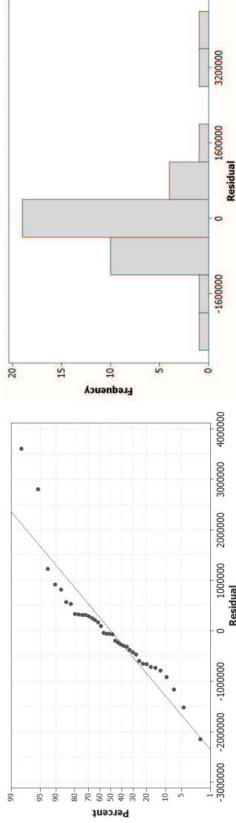
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = $-772362 + 1922310 \cdot \text{SUPERFICIE ESTERNA}$

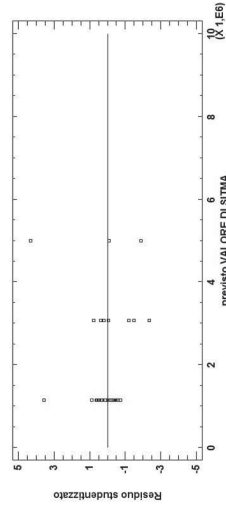
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

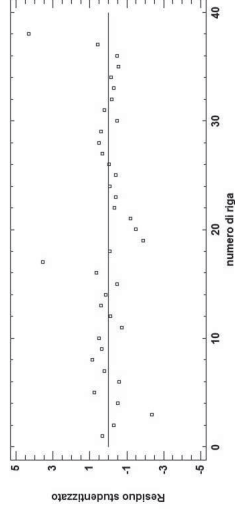
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 9,35 (P=0,213) ok



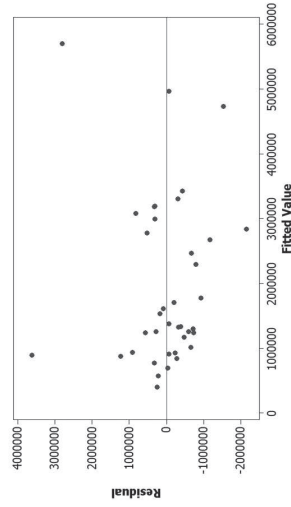
- TEST INDIPENDENZA: ok



assenza apparato
n 38
k 10
D-W 1,829

di 0,912
du 2,180

accettazione	2,180	<dw <	1,82
rifiuto	0	<dw <	0,912
non decisione	0,912	<dw <	2,18
rifiuto	3,088	<dw <	4
non decisione	1,82	<dw <	3,088



- Caso 4 _ 12 variabili (epoca, sup. coperta, sup. esterna, stato conservativo, circuiti, autore, vincolo, fungibilit , apparato, affaccio, accessibilit , tour)

CAMPIONE COMPLETO:

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 EPOCA
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-479215	568647	-0,84273	0,4025
EPOCA	-256664	121242	-2,11695	0,0381
SUPERFICIE COPERTA	675339	208825	3,234	0,0019
SUPERFICIE ESTERNA	1097250	200272	5,47882	0,0000
STATO CONSERVATIVO	749890	184511	4,0642	0,0001
D'AUTORE	-1775700	581792	-3,05211	0,0033

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	Rapporto F	P-value
Modello	1,07702E14	5	2,15404E13	17,19	0,0000
Residuo	8,14516E13	65	1,2531E12		
Totale (Corr.)	1,89154E14	70			

|t| > 1,6669

R-quadrato = 56,93 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 53,62 %

Errore standard della stima = 111194,20

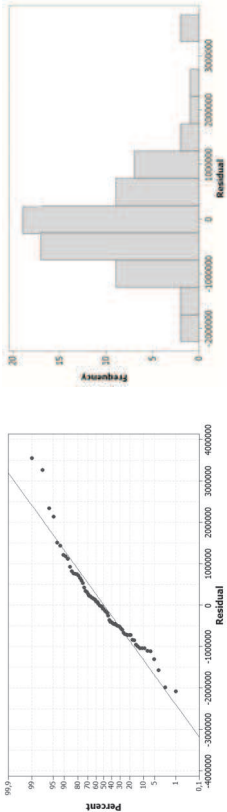
Statistica di Durbin-Watson = 2,0069

L'equazione del modello adattato  :

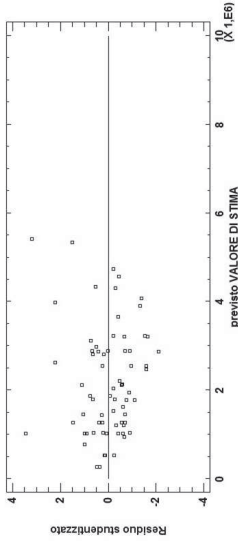
VALORE DI STIMA = -479215 - 256664*EPOCA + 675339*SUPERFICIE COPERTA + 1097250*SUPERFICIE ESTERNA + 749890*STATO CONSERVATIVO - 1775700*D'AUTORE

- TEST LINEARITA': ok

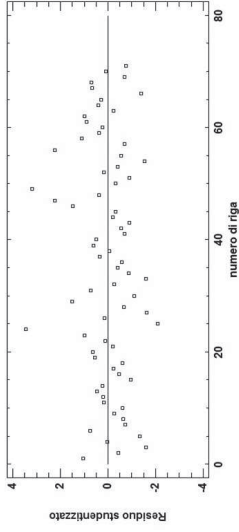
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 8,68 (p=0,256) ok



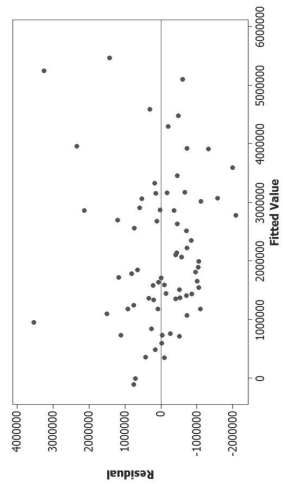
- TEST INDIPENDENZA: ok



Campione completo	n	k	D-W
	71	12	2,0069

di 1,239
 du 2,026

accettazione	2,026	sdw <	1,974
rifiuto	0	<dw <	1,239
non decisione	1,239	<dw <	2,026
rifiuto	2,761	<dw <	4
non decisione	1,974	<dw <	2,761



EPOCA:

- EPOCA '400-'500 (n.22):

Variabile dipendente: VALORE DI SITMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE ESTERNA

D'AUTORE

FUNGIBILITA'

PRESENZA APPARATO DECORATIVO

ATTRATTIVITA' TURISTICA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	3987980	1647810	2,42017	0,0278
SUPERFICIE ESTERNA	1883900	329563	5,71638	0,0000
D'AUTORE	-2980280	872731	-3,41489	0,0035
FUNGIBILITA'	-2006340	724181	-2,7705	0,0136
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	-3655790	1138770	-3,21031	0,0055
ATTRATTIVITA' TURISTICA	2531120	987466	2,56324	0,0208

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,77271E13	5	1,15454E13	0,0003
Residuo	2,04341E13	16	1,27713E12	
Totale (Corr.)	7,81612E13	21		

|t| > 1,7207

R-quadrato = 73,85 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 65,68 %

Errore standard della stima = 1130100

Statistica di Durbin-Watson = 1,86649

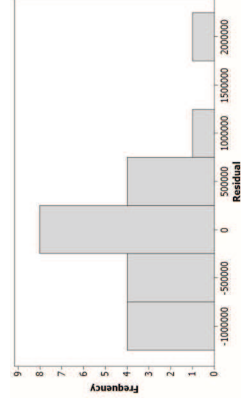
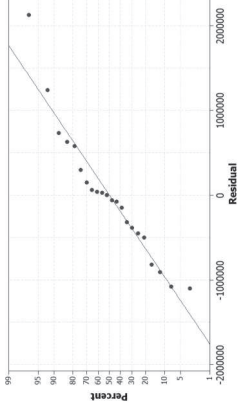
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI SITMA = 3987980 + 1883900***SUPERFICIE ESTERNA** - 2980280***D'AUTORE** - 2006340***FUNGIBILITA'** - 3655790***PRESENZA APPARATO DECORATIVO** + 2531120***ATTRATTIVITA' TURISTICA**

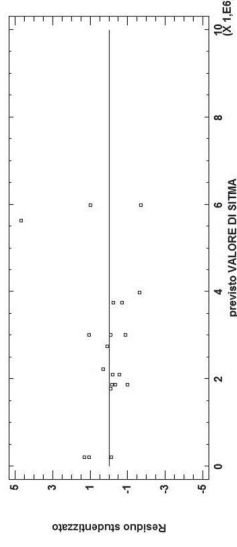
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

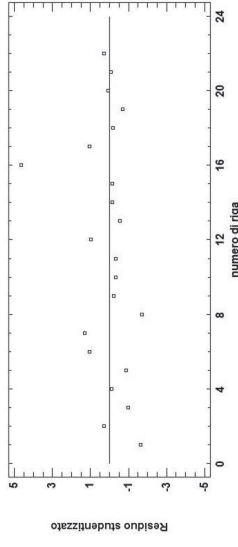
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 8,279 (P=0,0159) no



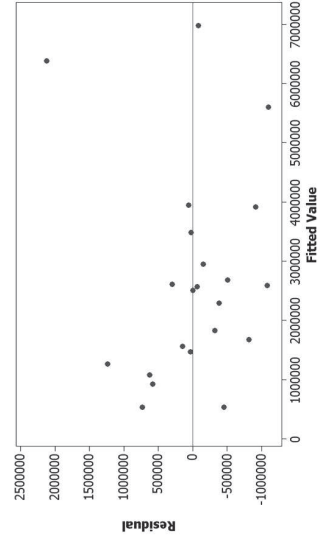
- TEST INDIPENDENZA: ok



epoca '400-'500	n	k	D-W
	22	11	1,866

di 0,349
du 2,897

accettazione	2,897	<dw <	1,103
rifiuto	0	<dw <	0,349
non decisione	0,349	<dw <	2,897
rifiuto	3,651	<dw <	4
non decisione	1,103	<dw <	3,651



- EPOCA '600 (n.13):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA
 FUNGIBILITA'
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-4141180	2216060	-1,86871	0,0945
SUPERFICIE ESTERNA	1030290	415743	2,4782	0,0351
FUNGIBILITA'	2376760	975708	2,43594	0,0376
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	4680590	1599050	2,9271	0,0168

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,97472E13	3	6,5824E12	0,0306
Residuo	1,25928E13	9	1,3992E12	
Totale (Corr.)	3,234E13	12		

$|t| > 1,7823$
 R-quadrato = 61,06 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 48,08 %
 Errore standard della stima = 1182880
 Statistica di Durbin-Watson = 1,81296

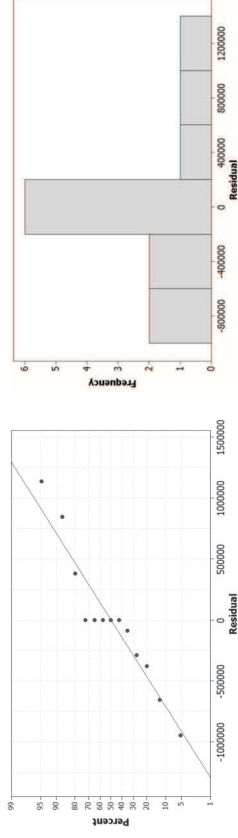
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -4141180 + 1030290***SUPERFICIE ESTERNA** + 2376760***FUNGIBILITA'** + 4680590***PRESENZA APPARATO DECORATIVO**

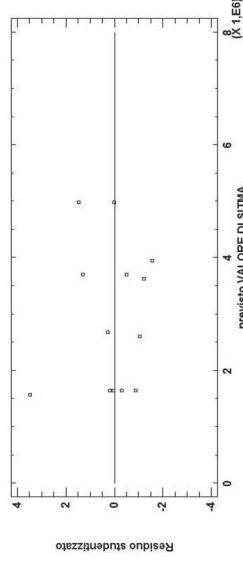
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

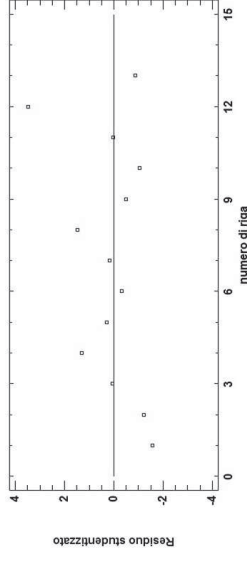
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 3,494 (P=0,3215) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok

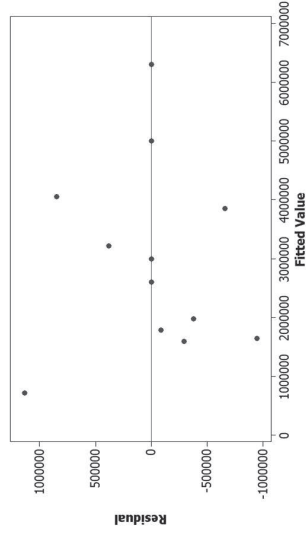


accettazione	3,503	<dw <	0,497
rifuto	0	<dw <	0,098
non decisione	0,098	<dw <	3,503
rifuto	3,902	<dw <	4
non decisione	0,497	<dw <	3,902

di 0,098
 du 3,503

epoca '600

n	k	D-W
13	11	1,812



- EPOCA '700 (n.19):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	954557	551564	-1,73064	0,1040
SUPERFICIE COPERTA	703008	252030	2,78939	0,0138
SUPERFICIE ESTERNA	579177	266905	2,16997	0,0465
STATO CONSERVATIVO	1180000	309998	3,80646	0,0017

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,2485E13	3	4,16166E12	0,0026
Residuo	8,23498E12	15	5,48998E11	
Totale (Corr.)	2,072E13	18		

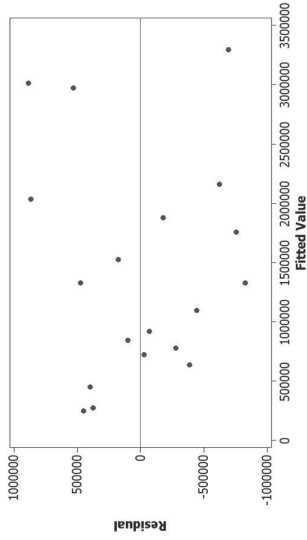
$|t| > 1,7341$
 R-quadrato = 60,25 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 52,30 %
 Errore standard della stima = 740944
 Statistica di Durbin-Watson = 2,25513

L'equazione del modello adattato è:

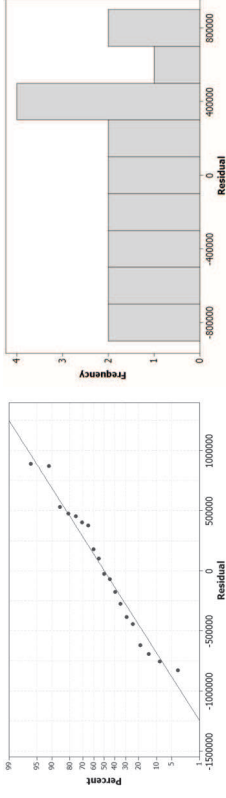
VALORE DI STIMA = 954557 + 703008***SUPERFICIE COPERTA** + 579177***SUPERFICIE ESTERNA** + 1180000***STATO CONSERVATIVO**

VERIFICHE IPOTESI:

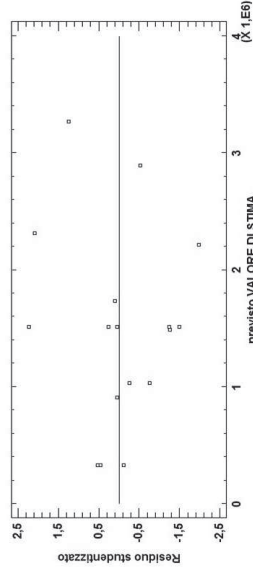
- TEST LINEARITA': ok



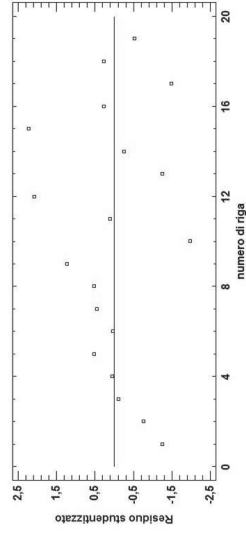
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 2,878 (P=0,4108) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



n 19
 k 11
 D-W 2,255

di 0,220
 du 3,159

accettazione	3,159	<dw <	0,841
rifiuto	0	<dw <	0,220
non decisione	0,220	<dw <	3,159
rifiuto	3,780	<dw <	4
non decisione	0,841	<dw <	3,780

- EPOCA '800 (n.17):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

ACCESSIBILITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica t	P-value
COSTANTE	361343	654485	0,552104	0,5890
ACCESSIBILITA'	970746	432107	2,24654	0,0402

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	7,42792E12	1	7,42792E12	0,0402
Residuo	2,20765E13	15	1,47177E12	
Totale (Corr.)	2,95044E13	16		

|t| > 1,7459

R-quadrato = 25,17 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 20,18 %

Errore standard della stima = 1213160

Statistica di Durbin-Watson = 2,13778

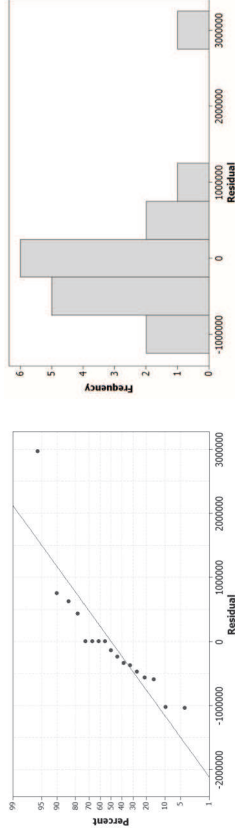
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = 361343 + 970746*ACCESSIBILITA'

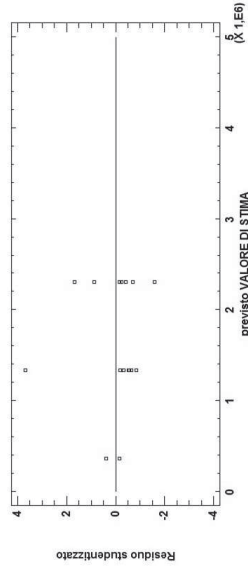
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

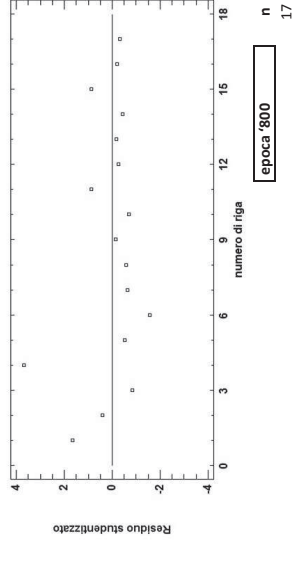
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,323 (P=0,57) ok



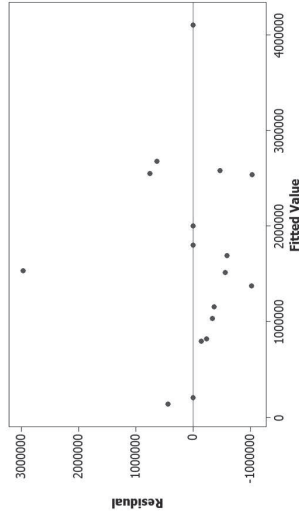
- TEST INDIPENDENZA: ok



n k D-W
17 11 2,137

di 0,138
du 3,378

accettazione	3,378	<dw <	0,622
rifiuto	0	<dw <	0,138
non decisione	0,138	<dw <	3,378
rifiuto	3,862	<dw <	4
non decisione	0,622	<dw <	3,862



VINCOLO:

- PRENZA VINCOLO (n:21):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1061560	650151	-1,6328	0,1220
SUPERFICIE COPERTA	807041	292834	2,75596	0,0141
SUPERFICIE ESTERNA	760490	249104	3,0529	0,0076
STATO CONSERVATIVO	1083540	301255	3,59675	0,0024
D'AUTORE	-1315890	569572	-2,31031	0,0345

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	3,44574E13	4	8,61436E12	0,0005
Residuo	1,4904E13	16	9,31498E11	
Totale (Corr.)	4,93614E13	20		

|t| > 1,7247

R-quadrato = 69,80 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 62,25 %

Errore standard della stima = 965141

Statistica di Durbin-Watson = 2,40425

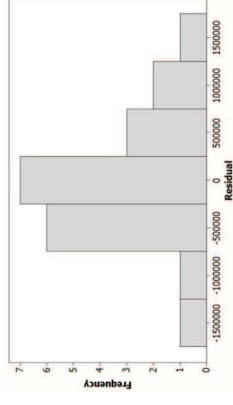
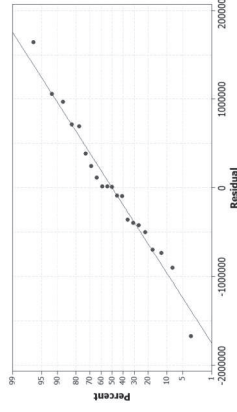
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -1061560 + 807041 * SUPERFICIE COPERTA + 760490 * SUPERFICIE ESTERNA + 1083540 * STATO CONSERVATIVO - 1315890 * D'AUTORE

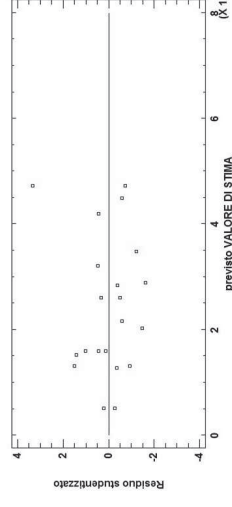
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

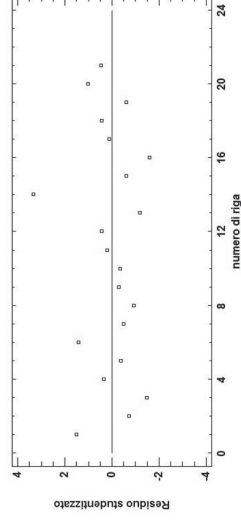
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 6,266 (P=0,1801) ok



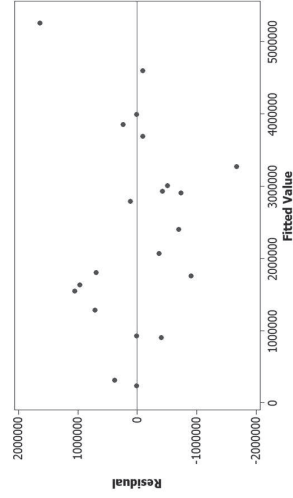
- TEST INDIPENDENZA: ok



vincolo	n	k	D-W
	21	11	2,404

di 0,307
du 2,976

accettazione	2,976	<dw <
rifiuto	0	<dw <
non decisione	0,307	<dw <
rifiuto	3,693	<dw <
non decisione	1,024	<dw <



- ASSENZA VINCOLO (n:50):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica t	P-value
COSTANTE	-480906	436909	-1,1007	0,2765
SUPERFICIE ESTERNA	1753270	277438	6,3195	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	Rapporto F	P-value
Modello	6,24626E13	1	6,24626E13	39,94	0,0000
Residuo	7,50751E13	48	1,56406E12		
Totale (Corr.)	1,37538E14	49			

|t| > 1,6766

R-quadrato = 45,41 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 44,27 %

Errore standard della stima = 1250630

Statistica di Durbin-Watson = 2,0043

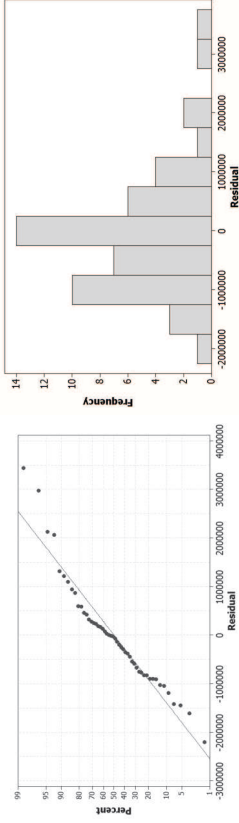
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -480906 + 1753270***SUPERFICIE ESTERNA**

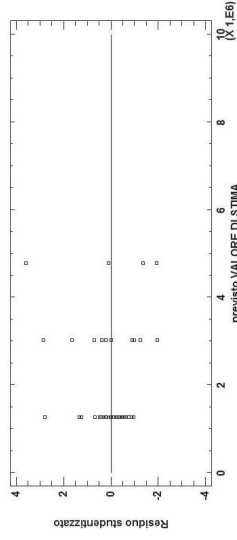
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

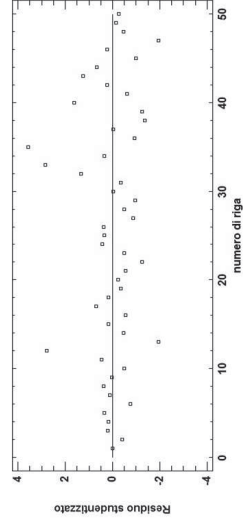
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 7,43 (p=0,0713) ok



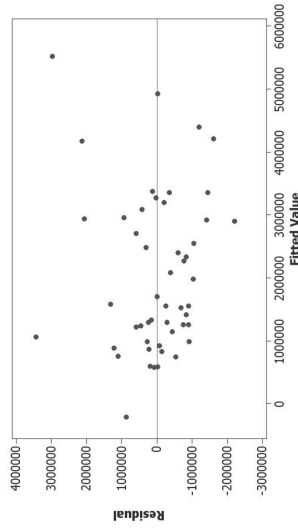
- TEST INDIPENDENZA: ok



assenza vincolo	n	k	D-W
	50	11	2,004

di 1,604
du 2,103

accettazione	2,103	<dw <
rifiuto	0	<dw <
non decisione	1,064	<dw <
rifiuto	2,936	<dw <
non decisione	1,897	<dw <



CONTESTO:

- MONTI BERICI (n.12):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO
 AFFACCIO
 ACCESSIBILITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	1463310	363367	4.02707	0,0069
SUPERFICIE COPERTA	701236	71803,5	9,76605	0,0001
SUPERFICIE ESTERNA	-589542	181600	-3,24638	0,0175
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	1819530	328860	5,53284	0,0015
AFFACCIO	-324067	122140	-2,65325	0,0379
ACCESSIBILITA'	-827302	160842	-5,14356	0,0021

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	6,45865E12	5	1,29173E12	0,0001
Residuo	1,72794E11	6	2,8799E10	
Totale (Corr.)	6,63144E12	11		

$t| > 1,7959$

R-quadrato = 97,39 %

R-quadrato (adattato per G.l.) = 95,22 %

Errore standard della stima = 169703

Statistica di Durbin-Watson = 1,64755

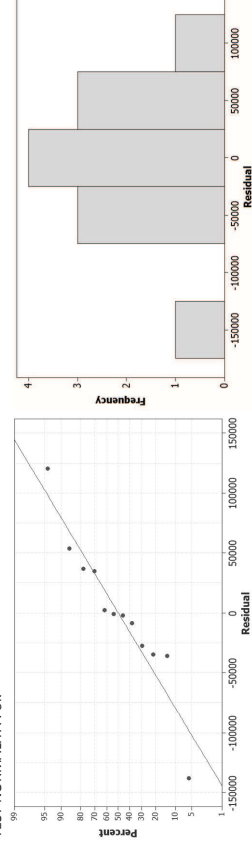
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = 1,63310 + 701236*SUPERFICIE COPERTA - 589542*SUPERFICIE ESTERNA + 1819530*PRESENZA APPARATO DECORATIVO - 324067*AFFACCIO - 827302*ACCESSIBILITA'

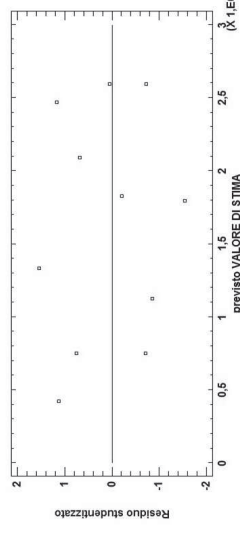
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

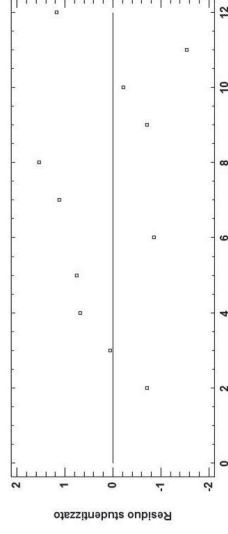
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 4,174 (P=0,2433) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok

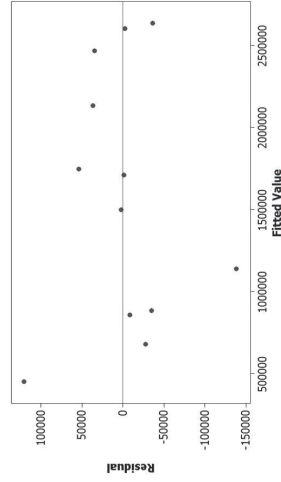


Monti Berici

numero di riga	n	k	D-W
	12	11	1,647

di 0,098
 du 3,503

accettazione	3,503	<dw <	0,497
rifiuto	0	<dw <	0,098
non decisione	0,098	<dw <	3,503
rifiuto	3,902	<dw <	4
non decisione	0,497	<dw <	3,902



- COLLI EUGANEI (n.9):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 VINCOLATA
 FUNGIBILITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-17015700	4520230	-3,76434	0,0094
SUPERFICIE COPERTA	6066330	1196890	5,06843	0,0023
VINCOLATA	6566330	2440560	2,6905	0,0360
FUNGIBILITA'	6266670	1736620	3,50853	0,0113

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,92654E13	3	1,97551E13	0,0131
Residuo	1,35714E13	5	2,7148E12	
Totale (Corr.)	7,28368E13	8		

|t| > 1,8331

R-quadrato = 81,36 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 72,05 %

Errore standard della stima = 1503960

Statistica di Durbin-Watson = 2,48305

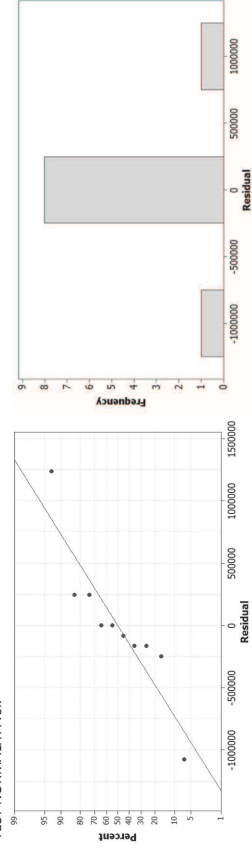
L'equazione del modello adattato è:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -17015700 + 6066330 * \text{SUPERFICIE COPERTA} + 6566330 * \text{VINCOLATA} + 6266670 * \text{FUNGIBILITA'}$$

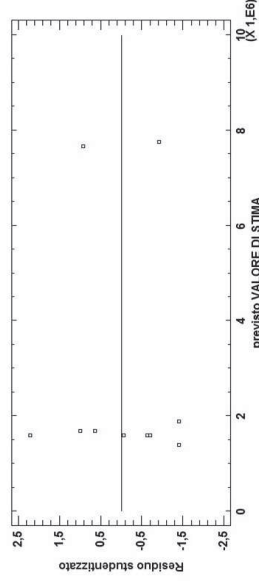
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

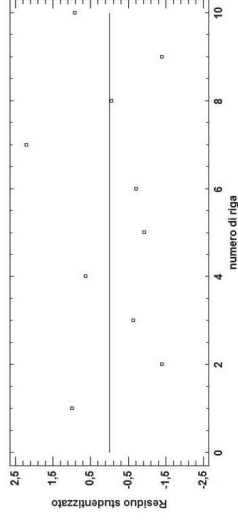
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,418 (P=0,9364) ok



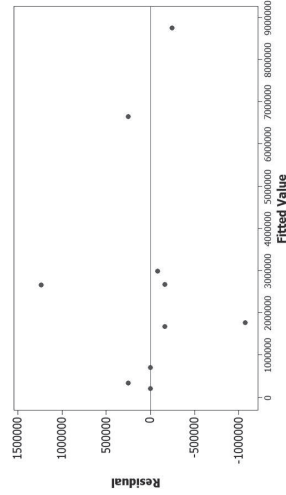
- TEST INDIPENDENZA: ok



Colli Euganei n 9 k 11 D-W 2,483

di 0,098
 du 3,503

accettazione	3,503	<dw <	0,497
rifiuto	0	<dw <	0,098
non decisione	0,098	<dw <	3,503
rifiuto	3,902	<dw <	4
non decisione	0,497	<dw <	3,902



- RIVIERA DEL BRENTA (n.11):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA
 FUNGIBILITA'
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-3006250	802612	-3,74558	0,0072
SUPERFICIE ESTERNA	2191670	381010	5,75225	0,0007
FUNGIBILITA'	977083	368911	2,64856	0,0330
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	2614580	594852	4,39535	0,0032

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,36562E13	3	4,55206E12	0,0007
Residuo	1,52427E12	7	2,17753E11	
Totale (Corr.)	1,51805E13	10		

$|t| > 1,8125$

R-quadrato = 89,85 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 85,65 %

Errore standard della stima = 466640

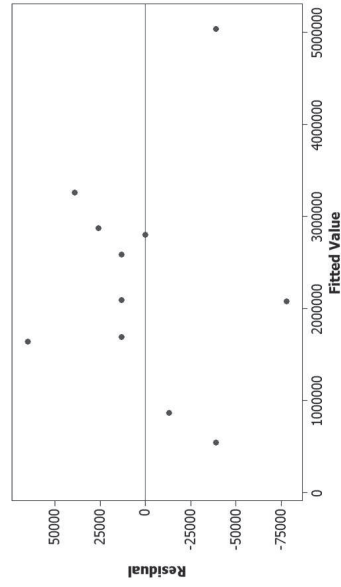
Statistica di Durbin-Watson = 1,11479

L'equazione del modello adattato è:

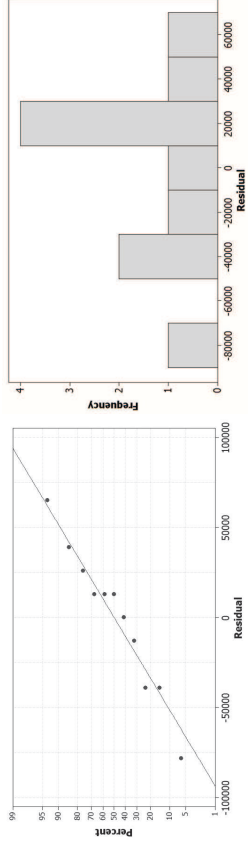
$$\text{VALORE DI STIMA} = -3006250 + 2191670 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 977083 * \text{FUNGIBILITA}' + 2614580 * \text{PRESENZA APPARATO DECORATIVO}$$

VERIFICHE IPOTESI:

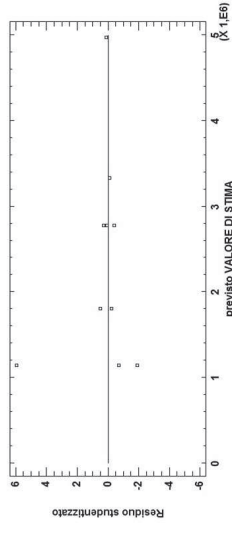
- TEST LINEARITA': ok



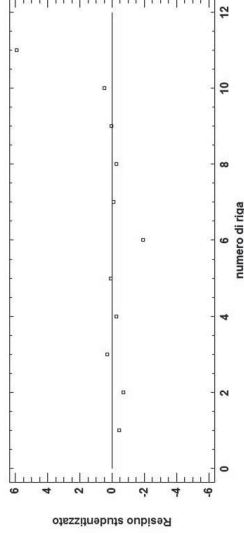
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 9,906 (p=0,0194) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



Riviera del Brenta	n	k	D-W
	11	11	1,114

di 0,098
 du 3,503

accettazione	3,503	$\leq dw$	0,497
rifiuto	0	$< dw <$	0,098
<u>non decisione</u>	0,098	$< dw <$	3,503
rifiuto	3,902	$< dw <$	4
non decisione	0,497	$< dw <$	3,902

- NON APPARTENENZA A CIRCUITO (n.39):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-809014	464363	-1,7422	0,0905
SUPERFICIE COPERTA	690850	249345	2,77066	0,0090
SUPERFICIE ESTERNA	951322	280533	3,39112	0,0018
STATO CONSERVATIVO	498924	232062	2,14996	0,0388

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	4,91536E13	3	1,63845E13	0,0000
Residuo	3,62304E13	35	1,0656E12	
Totale (Corr.)	8,53841E13	38		

$|t| > 1,6860$

R-quadrato = 57,56 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 53,82 %

Errore standard della stima = 1032280

Statistica di Durbin-Watson = 2,14084

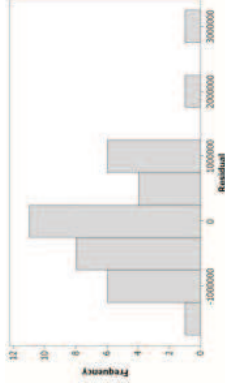
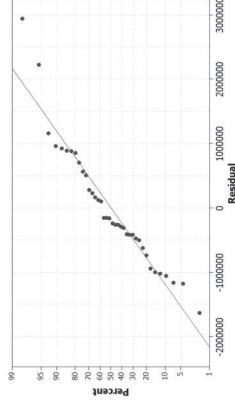
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -809014 + 690850*SUPERFICIE COPERTA + 951322*SUPERFICIE ESTERNA + 498924*STATO CONSERVATIVO

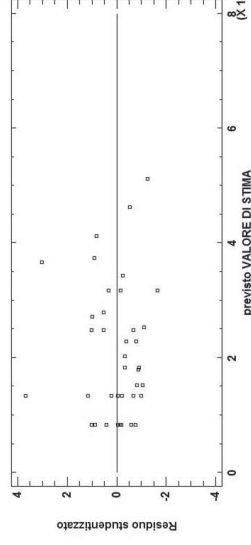
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

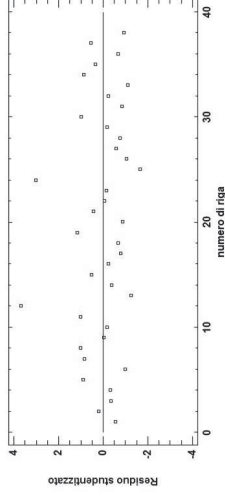
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 3,45 (P=0,3273) ok



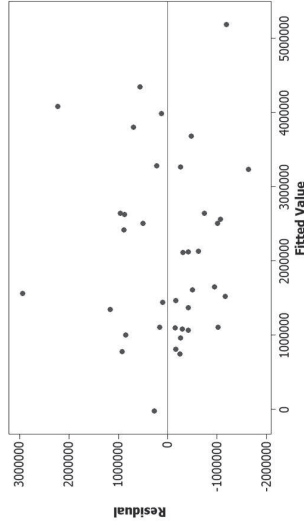
- TEST INDIPENDENZA:



No circuito	n	k	D-W
	39	11	2,14

accettazione	2,246	sdw <	1,754
rifiuto	0	<dw <	0,875
non decisione	0,875	<dw <	2,246
rifiuto	3,125	<dw <	4
non decisione	1,754	<dw <	3,125

di 0,875
du 2,246



APPARATO DECORATIVO:

- PRESENZA APPARATO DECORATIVO (n.33):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1030990	567143	-1,81787	0,0798
SUPERFICIE COPERTA	762552	265029	2,87724	0,0076
SUPERFICIE ESTERNA	814997	254071	3,20775	0,0033
STATO CONSERVATIVO	11,86280	267871	4,42855	0,0001
D'AUTORE	-1513590	603660	-2,50735	0,0182

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,24813E13	4	1,31203E13	0,0000
Residuo	3,32263E13	28	1,18665E12	
Totale (Corr.)	8,57076E13	32		

$|t| > 1,6939$

R-quadrato = 61,23 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,69 %

Errore standard della stima = 1089340

Statistica di Durbin-Watson = 2,04546

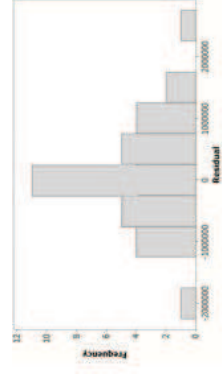
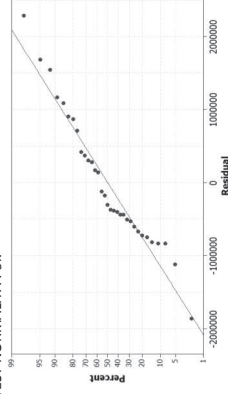
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -1030990 + 762552***SUPERFICIE COPERTA** + 81,4997***SUPERFICIE ESTERNA** + 11,86280***STATO CONSERVATIVO** - 1513590***D'AUTORE**

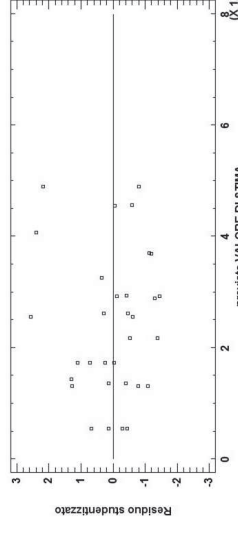
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

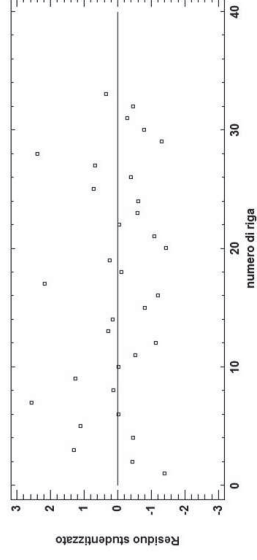
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5,388 (P=0,2543) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok

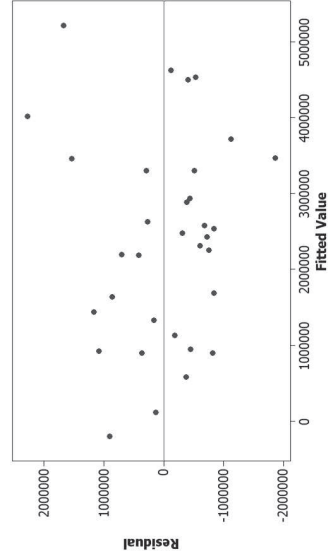


Presenza apparato

n k D-W

di 0,731
 du 2,382

accettazione	2,382	sdw <	1,618
rifiuto	0	<dw <	0,731
non decisione	0,731	<dw <	2,382
rifiuto	3,269	<dw <	4
non decisione	1,618	<dw <	3,269



- ASSENZA APPARATO (n:38):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica t	P-value
COSTANTE	-772362	439184	-1,75863	0,0871
SUPERFICIE ESTERNA	1922310	282257	6,8105	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,64016E13	1	5,64016E13	0,0000
Residuo	4,3776E13	36	1,216E12	
Totale (Corr.)	1,00178E14	37		

|t|>1,6871

R-quadrato = 56,30 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,08 %

Errore standard della stima = 1102720

Statistica di Durbin-Watson = 1,80959

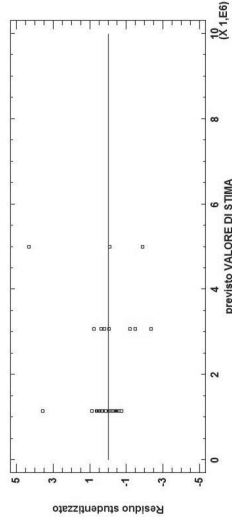
L'equazione del modello adattato è:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -772362 + 1922310 * \text{SUPERFICIE ESTERNA}$$

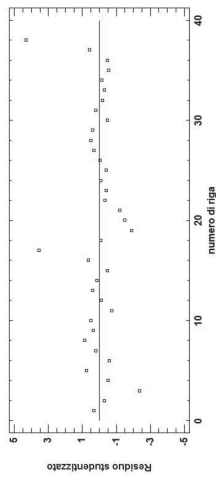
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 7,89 (P=0,0543) ok



- TEST INDIPENDENZA:

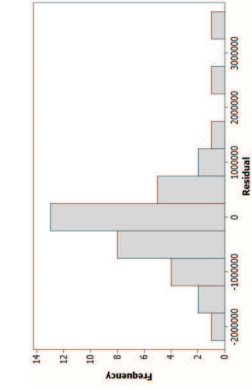
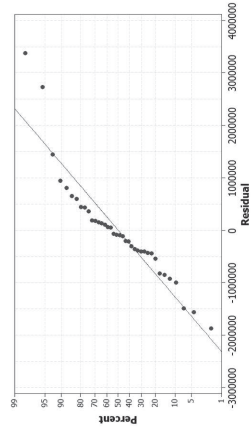
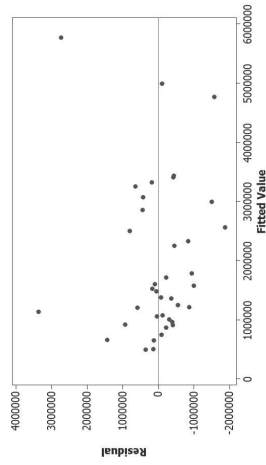


Assenza apparato

n 38
 k 11
 D-W 1,809

di 0,854
 du 2,265

accettazione 2,265 <dw < 1,735
 rifiuto 0 <dw < 0,854
 non decisione 0,854 <dw < 2,265
 rifiuto 3,146 <dw < 4
 non decisione 1,735 <dw < 3,146



- TEST NORMALITA': ok

ATTRATTIVITA':

- INSERITO IN TOUR TURISTICI (n.16):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE ESTERNA

PRESENZA APPARATO DECORATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-856745	762680	-1,12334	0,2816
SUPERFICIE ESTERNA	1680820	489403	3,43444	0,0044
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	1565490	457275	3,42352	0,0045

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,3112E13	2	6,556E12	0,0037
Residuo	9,58822E12	13	7,37755E11	
Totale (Corr.)	2,27002E13	15		

$|t| > 1,7531$

R-quadrato = 57,76 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 51,26 %

Errore standard della stima = 858810

Statistica di Durbin-Watson = 2,59874

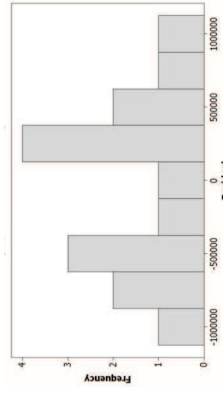
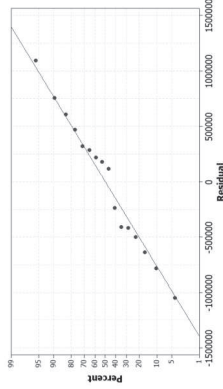
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -856745 + 1680820*SUPERFICIE ESTERNA + 1565490*PRESENZA APPARATO DECORATIVO

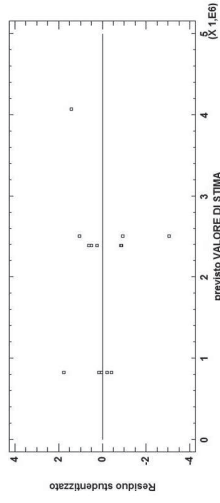
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

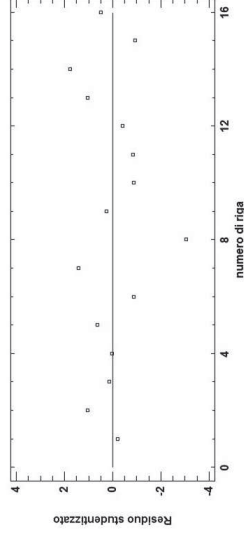
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 3,534 (P=0,1708) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok

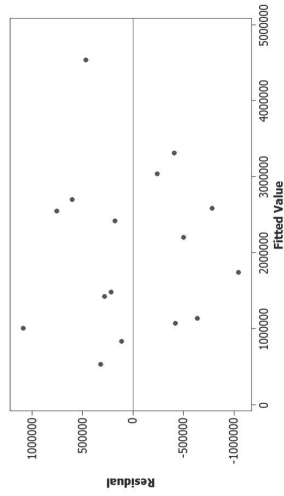


attrattività

n	k	D-W
16	11	2,598

di 0,098
du 3,503

accettazione	3,503	<dw <	0,497
rifiuto	0	<dw <	0,098
non decisione	0,098	<dw <	3,503
rifiuto	3,902	<dw <	4
non decisione	0,497	<dw <	3,902



- NO INSERITO IN TOUR TURISTICI (n.55):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica <i>t</i>	P-value
COSTANTE	-1506260	448311	-3,35985	0,0015
SUPERFICIE COPERTA	769231	221863	3,46715	0,0011
SUPERFICIE ESTERNA	1167630	228348	5,11335	0,0000
STATO CONSERVATIVO	868307	209826	4,13823	0,0001
D'AUTORE	-1678200	664523	-2,52541	0,0148

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,01796E14	4	2,5449E13	0,0000
Residuo	6,43345E13	50	1,28669E12	
Totale (Corr.)	1,6613E14	54		

|*t*| > 1,6730

R-quadrato = 61,27 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 58,17 %

Errore standard della stima = 1134320

Statistica di Durbin-Watson = 1,97954

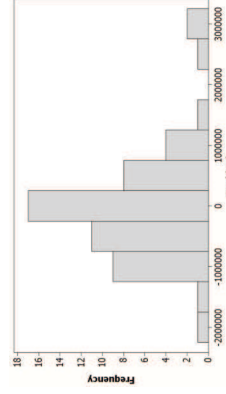
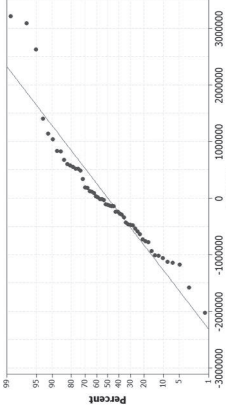
L'equazione del modello adattato è:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -1506260 + 769231 * \text{SUPERFICIE COPERTA} + 1167630 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 868307 * \text{STATO CONSERVATIVO} - 1678200 * \text{D'AUTORE}$$

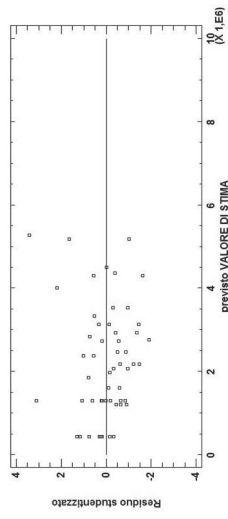
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

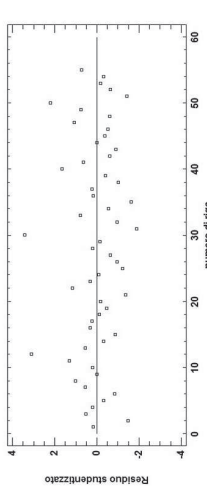
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5,338 (P=0,2543) ok



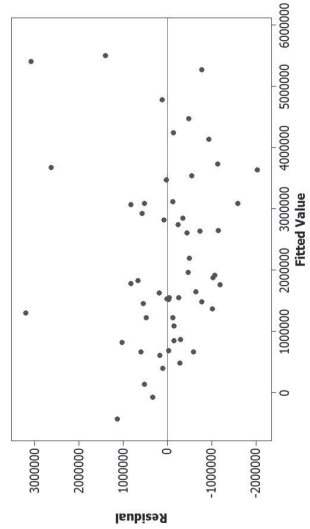
- TEST INDIPENDENZA: ok



no attrattività	n	k	D-W
	55	11	1,979

di 1,129
du 2,062

accettazione	2,062	<dw <	1,938
rifiuto	0	<dw <	1,129
non decisione	1,129	<dw <	2,062
rifiuto	2,871	<dw <	4
non decisione	1,938	<dw <	2,871



- Caso 5 _ 13 variabili (epoca, sup. coperta, sup. esterna, stato conservativo, circuiti, autore, vincolo, fungibilità, apparato, affaccio, contesto, accessibilità, quotazioni immobiliari)

CAMPIONE COMPLETO:

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-986840	424094	-2,32694	0,0230
SUPERFICIE COPERTA	678309	218801	3,10012	0,0028
SUPERFICIE ESTERNA	969164	20500	4,72754	0,0000
STATO CONSERVATIVO	688883	192364	3,58115	0,0006

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	9,31422E13	3	3,10474E13	0,0000
Residuo	9,60114E13	67	1,43301E12	
Totale (Corr.)	1,89154E14	70		

$|t| > 1,6669$

R-quadrato = 49,24 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 46,96 %

Errore standard della stima = 1197080

Statistica di Durbin-Watson = 1,99207

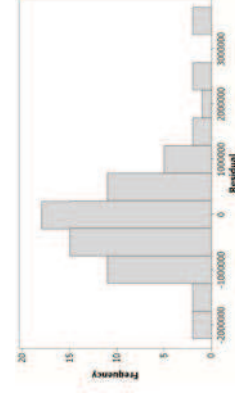
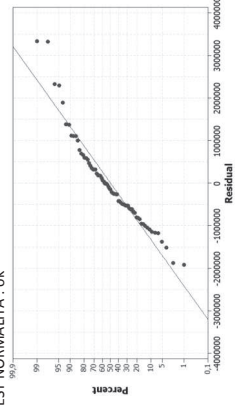
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -986840 + 678309***SUPERFICIE COPERTA** + 969164***SUPERFICIE ESTERNA** + 688883***STATO CONSERVATIVO**

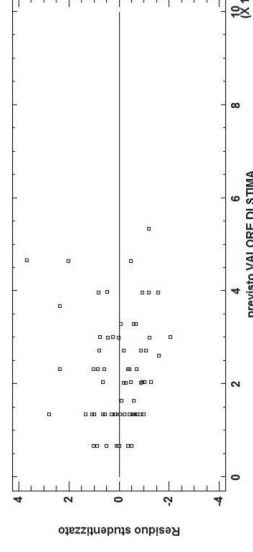
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

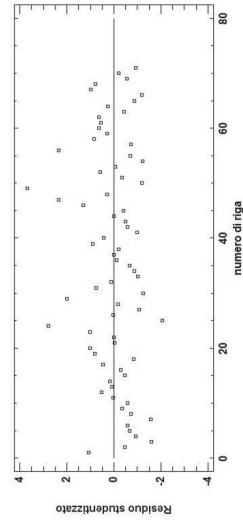
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 12,38 (p=0,051) ok



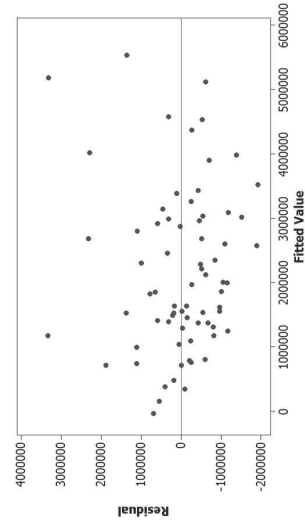
- TEST INDIPENDENZA: ok



Campione completo	n	k	D-W
	71	13	1,992

di 1,206
 du 2,066

accettazione	2,066	sdw <	1,934
rifiuto	0	<dw <	1,206
non decisione	1,206	<dw <	2,066
rifiuto	2,794	<dw <	4
non decisione	1,934	<dw <	2,794



EPOCA:

- EPOCA '400-'500 (n.22):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1847490	774973	-2,38394	0,0291
SUPERFICIE COPERTA	1069130	498651	2,14404	0,0468
SUPERFICIE ESTERNA	1353800	348050	3,88969	0,0012
STATO CONSERVATIVO	740463	302300	2,44943	0,0254
D'AUTORE	-2358800	744049	-3,17023	0,0056

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,56778E13	4	1,39195E13	0,0002
Residuo	2,24834E13	17	1,32255E12	
Totale (Corr.)	7,81612E13	21		

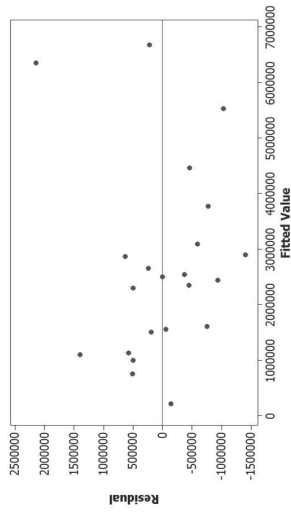
$|t| > 1,7207$
 R-quadrato = 71,23 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 64,46 %
 Errore standard della stima = 1150020
 Statistica di Durbin-Watson = 1,96528

L'equazione del modello adattato è:

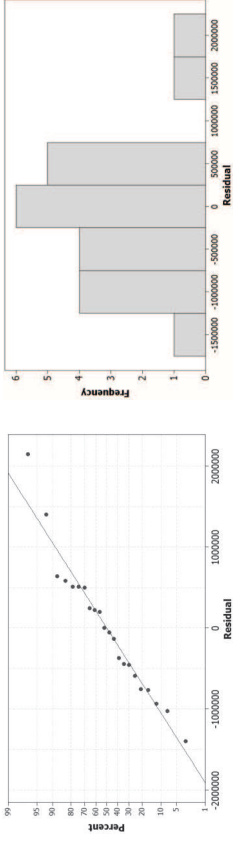
VALORE DI STIMA = -1847490 + 1069130***SUPERFICIE COPERTA** + 1353800***SUPERFICIE ESTERNA** + 740463***STATO CONSERVATIVO** - 2358800***D'AUTORE**

VERIFICHE IPOTESI:

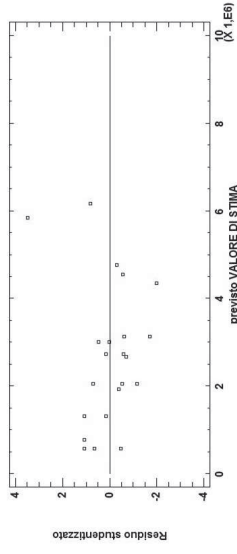
- TEST LINEARITA': ok



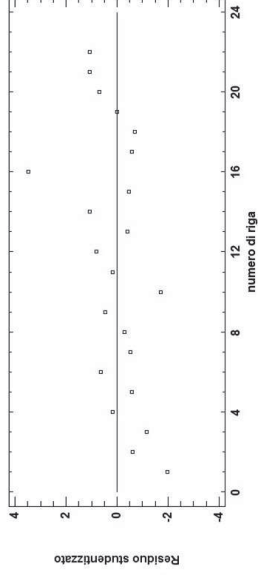
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 8,279 (P=0,0159) no



- TEST INDIPENDENZA: ok



n 22
 k 12
 D-W 1,965

accettazione	n	sdw <	D-W
rifiuto	0	<sdw <	0,281
non decisione	0,281	<sdw <	3,057
rifiuto	3,719	<sdw <	4
non decisione	0,943	<sdw <	3,719

epoca '400-'500
 di 0,281
 du 3,057

- EPOCA '600 (n.13):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 VINCOLATA
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO
 CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	1777200	355862	4,99407	0,0007
VINCOLATA	-1997600	776470	-2,57267	0,0301
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	2469600	701987	3,51801	0,0065
CONTESTO	1403200	392642	3,57374	0,0060

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	2,61458E13	3	8,71525E12	0,0014
Residuo	6,19424E12	9	6,88249E11	
Totale (Corr.)	3,234E13	12		

$|t| > 1,7823$

R-quadrato = 80,84 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 74,46 %

Errore standard della stima = 829608

Statistica di Durbin-Watson = 2,06724

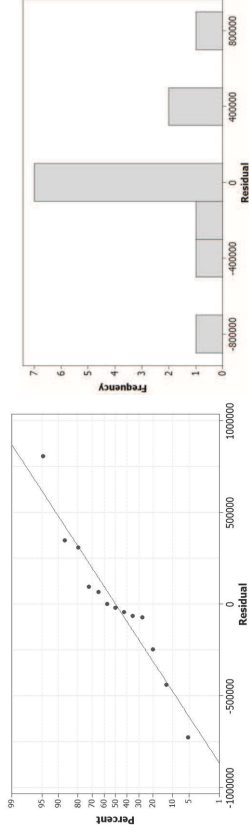
L'equazione del modello adattato è:

$$\text{VALORE DI STIMA} = 1777200 - 1997600 \cdot \text{VINCOLATA} + 2469600 \cdot \text{PRESENZA APPARATO DECORATIVO} + 1403200 \cdot \text{CONTESTO}$$

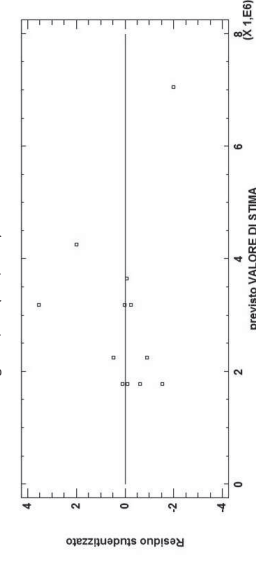
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

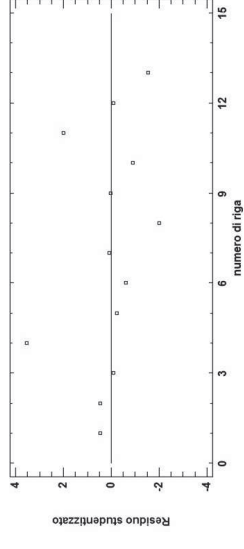
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 1,062 (P=0,3026) ok



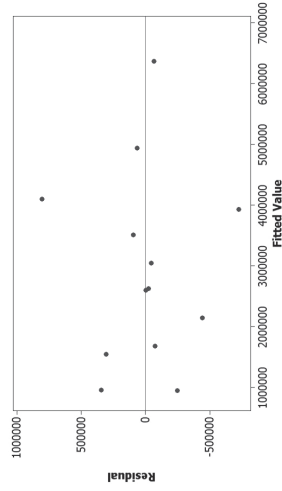
- TEST INDIPENDENZA: ok



accettazione	n	k	D-W
rifiuto	0	12	2,067
non decisione	0,087		
rifiuto	3,913		
non decisione	0,443		

di 0,087
 du 3,557

accettazione	3,557	<dw <	0,443
rifiuto	0	<dw <	0,087
non decisione	0,087	<dw <	3,557
rifiuto	3,913	<dw <	4
non decisione	0,443	<dw <	3,913



- EPOCA '700 (n.19):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-954557	551564	-1,73064	0,1040
SUPERFICIE COPERTA	703008	252030	2,78939	0,0138
SUPERFICIE ESTERNA	579177	266905	2,16997	0,0465
STATO CONSERVATIVO	1180000	309998	3,80646	0,0017

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,2485E13	3	4,16166E12	0,0026
Residuo	8,23498E12	15	5,48998E11	
Totale (Corr.)	2,072E13	18		

$|t| > 1,7341$

R-quadrato = 60,25 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 52,30 %

Errore standard della stima = 740944

Statistica di Durbin-Watson = 2,25513

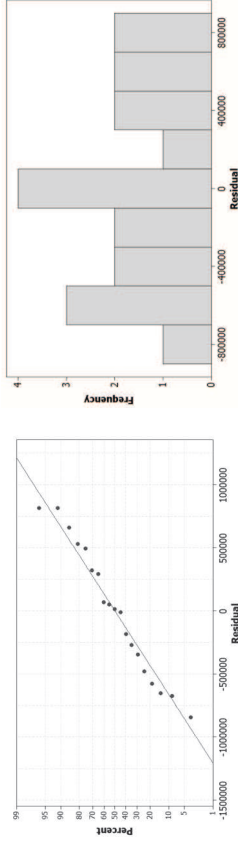
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -954557 + 703008***SUPERFICIE COPERTA** + 579177***SUPERFICIE ESTERNA** + 1180000***STATO CONSERVATIVO**

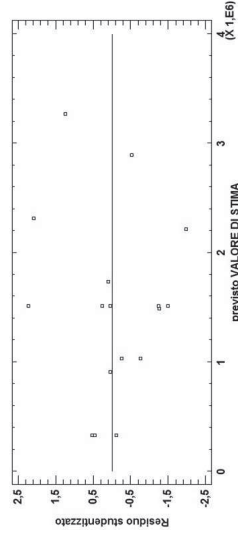
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

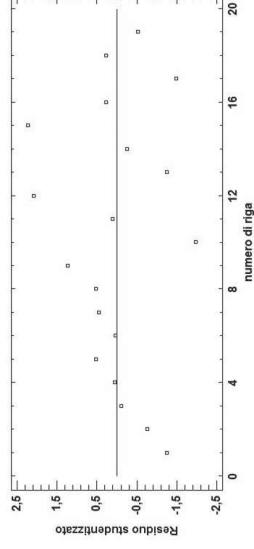
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,422 (P=0,9357) ok



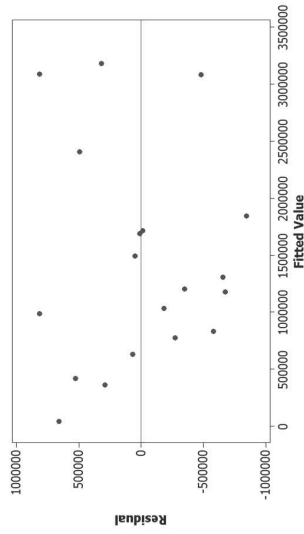
- TEST INDIPENDENZA: ok



accettazione **3,335** $<dw <$ **0,665**
 rifiuto 0 $<dw <$ **0,160**
 non decisione 0,160 $<dw <$ **3,335**
 rifiuto 3,840 $<dw <$ **4**
 non decisione 0,665 $<dw <$ **3,840**

di 0,160
 du 3,335

epoca '700 n 19 k 12 D-W 2,255



- EPOCA '800 (n.17):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	43846,2	739726	0,0592735	0,9535
SUPERFICIE ESTERNA	1155190	482243	2,39546	0,0301

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	8,16381E12	1	8,16381E12	0,0301
Residuo	2,13406E13	15	1,42271E12	
Totale (Corr.)	2,95044E13	16		

|t| > 1,7459

R-quadrato = 27,66 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 22,84 %

Errore standard della stima = 1192770

Statistica di Durbin-Watson = 2,49079

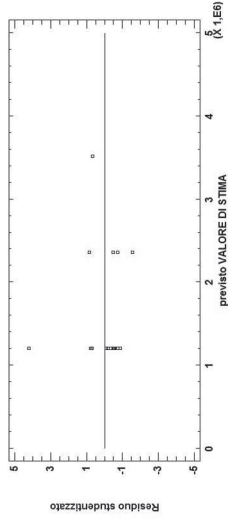
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = 43846,2 + 1155190 * SUPERFICIE ESTERNA

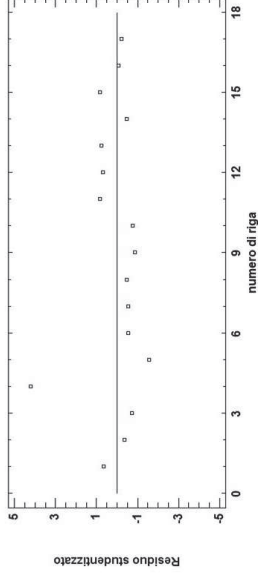
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,323 (p=0,57) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



k 12
D-W 2,49

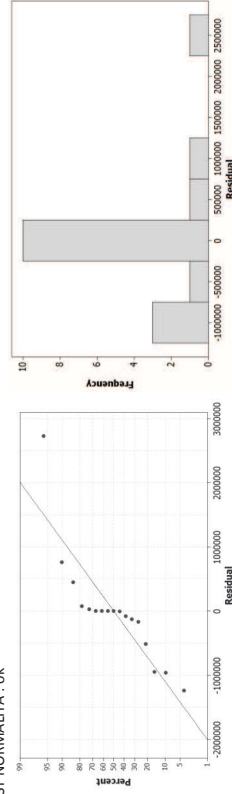
epoca '800

n 17

di 0,087
du 3,557

accettazione 3,557 <dw < 0,443
rifiuto 0 <dw < 0,087
non decisione 0,087 <dw < 3,557
rifiuto 3,913 <dw < 4
non decisione 0,443 <dw < 3,913

- TEST NORMALITA': ok



VINCOLO:

- PRENZA VINCOLO (n:21):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1061560	650151	-1,6328	0,1220
SUPERFICIE COPERTA	807041	292834	2,75596	0,0141
SUPERFICIE ESTERNA	760490	249104	3,0529	0,0076
STATO CONSERVATIVO	1083540	301255	3,59675	0,0024
D'AUTORE	-1315890	569572	-2,31031	0,0345

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	3,44574E13	4	8,61436E12	0,0005
Residuo	1,4904E13	16	9,31498E11	
Totale (Corr.)	4,93614E13	20		

|t| > 1,7247

R-quadrato = 69,80 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 62,25 %

Errore standard della stima = 965141

Statistica di Durbin-Watson = 2,40425

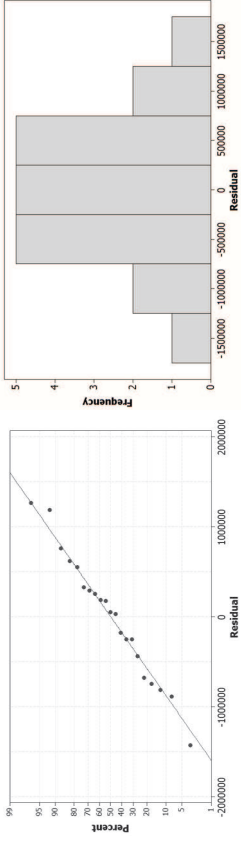
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -1061560 + 807041***SUPERFICIE COPERTA** + 760490***SUPERFICIE ESTERNA** + 1083540***STATO CONSERVATIVO** - 1315890***D'AUTORE**

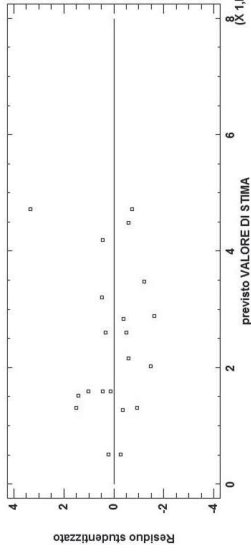
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

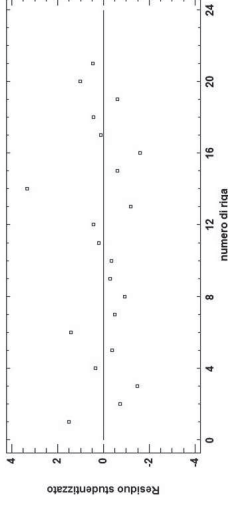
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 6,266 (P=0,1801) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



D-W 2,404

presenza vincolo

numero di riga

n 21

k 12

di 0,240
 du 3,141

accettazione 3,141

refiuto 0

non decisione 0,240

refiuto 3,760

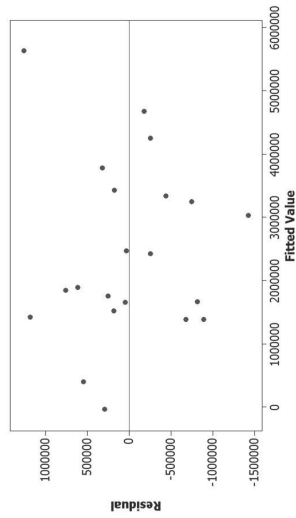
non decisione 0,859

<dw < 3,141

<dw < 3,141

<dw < 4

<dw < 3,760



- ASSENZA VINCOLO (n:50):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica t	P-value
COSTANTE	-480906	43690	-1,1007	0,2765
SUPERFICIE ESTERNA	1753270	277438	6,3195	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	6,24626E13	1	6,24626E13	0,0000
Residuo	7,50751E13	48	1,56406E12	
Totale (Corr.)	1,37538E14	49		

|t| > 1,6766

R-quadrato = 45,41 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 44,27 %

Errore standard della stima = 1250630

Statistica di Durbin-Watson = 2,0043

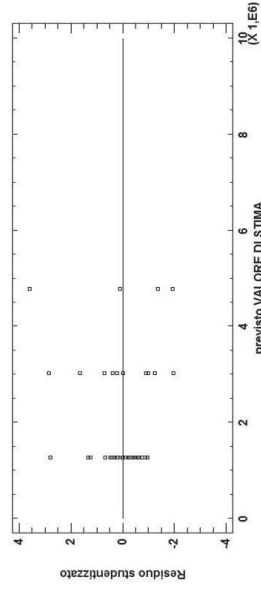
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = - 480906+ 1753270*SUPERFICIE ESTERNA

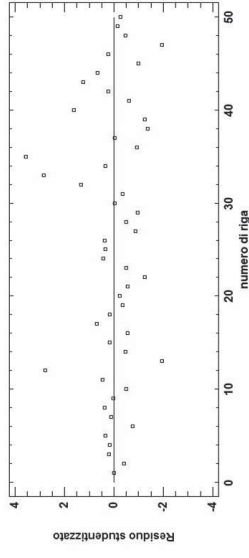
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 8,975 (p=0,0801) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok

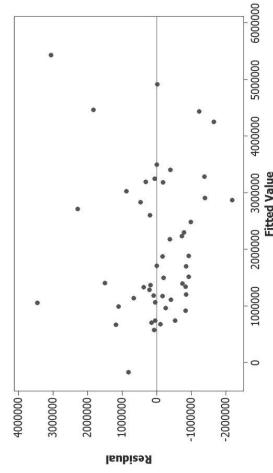


n 50
k 12
D-W 2,004

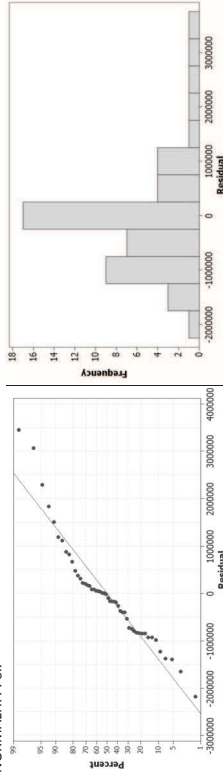
di 1,019
du 2,163

accettazione 2,163
rifiuto 0
non decisione 1,019
rifiuto 2,981
non decisione 1,837

<dw < 1,837
<dw < 1,019
<dw < 2,163
<dw < 4
<dw < 2,981



- TEST NORMALITA': ok



CONTESTO:

- MONTI BERICI (n.12):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 QUOTAZIONI
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 FUNGIBILITA'
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO
 CONTESTO
 ACCESSIBILITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	2073430	226272,	9,16345	0,0008
QUOTAZIONI	-237,737	47,5858	-4,99596	0,0075
SUPERFICIE COPERTA	711307	36492,9	19,4917	0,0000
SUPERFICIE ESTERNA	-555497	79211,2	-7,01286	0,0022
FUNGIBILITA'	-356369	64989,1	-5,48352	0,0054
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	1285030	164359,	7,81846	0,0014
CONTESTO	286833	49074,9	5,84481	0,0043
ACCESSIBILITA'	-902205	80041,3	-11,2717	0,0004

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	6,60824E12	7	9,44034E11	0,0001
Residuo	2,31997E10	4	5,79991E9	
Totale (Corr.)	6,63144E12	11		

$|t| > 1,7959$

R-quadrato = 99,65 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 99,03 %

Errore standard della stima = 76157,2

Statistica di Durbin-Watson = 3,24312

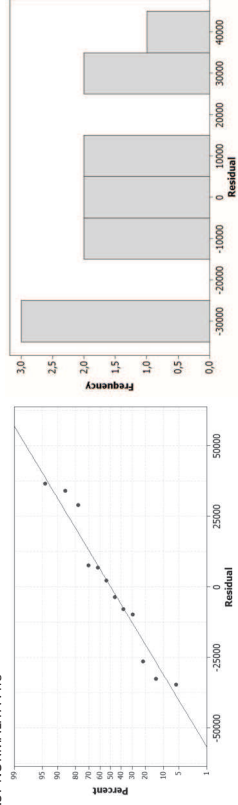
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = 2073430 - 237,737*QUOTAZIONI + 711307*SUPERFICIE COPERTA - 555497*SUPERFICIE ESTERNA - 356369*FUNGIBILITA' + 1285030*PRESENZA APPARATO DECORATIVO + 286833*CONTESTO - 902205*ACCESSIBILITA'

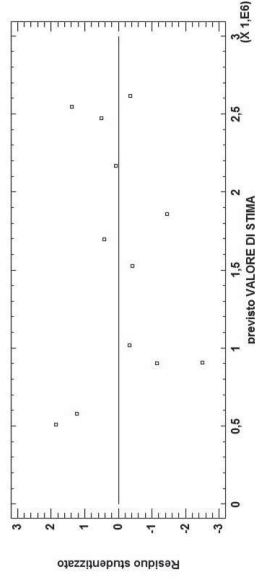
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

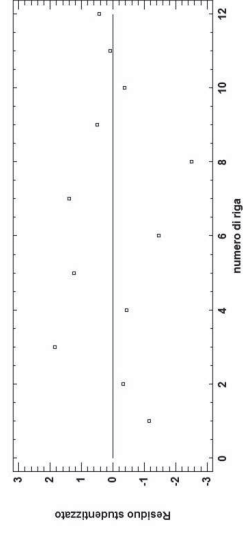
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 4,184 (P=0,2233) ok



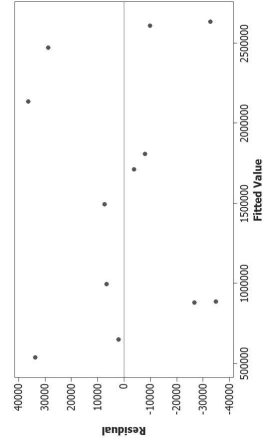
- TEST INDIPENDENZA: ok



Monti Berici	n	k	D-W
	12	12	3,24

di 0,087
 du 3,557

accettazione	3,557	<dw <	0,443
rifiuto	0	<dw <	0,087
non decisione	0,087	<dw <	3,557
rifiuto	3,913	<dw <	4
non decisione	0,443	<dw <	3,913



- COLLI EUGANEI (n.9):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- EPOCA
- STATO CONSERVATIVO
- CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	3961630	1290510	3,06983	0,0219
EPOCA	-1127800	357014	-3,15897	0,0196
STATO CONSERVATIVO	2510730	781785	3,21154	0,0183
CONTESTO	2991090	917352	-3,26056	0,0172

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	Rapporto F	P-value
Modello	5,92233E13	3	1,97411E13	8,70	0,0132
Residuo	1,36135E13	5	2,726892E12		
Totale (Corr.)	7,28368E13	8			

$|t| > 1,8331$

R-quadrato = 81,30 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 71,96 %

Errore standard della stima = 1506290

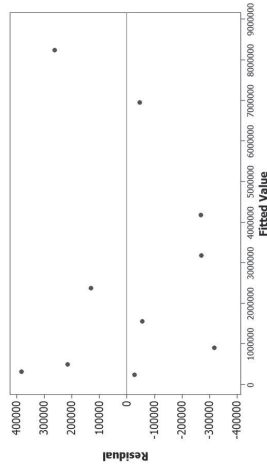
Statistica di Durbin-Watson = 2,28055

L'equazione del modello adattato è:

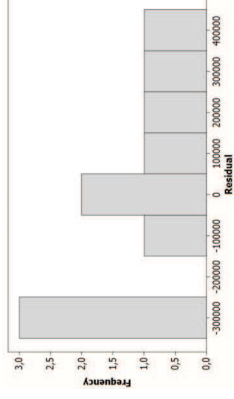
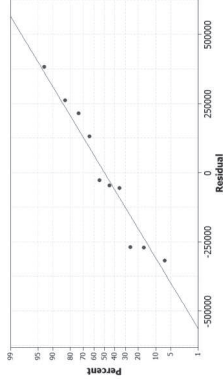
$$\text{VALORE DI STIMA} = 3961630 - 1127800 * \text{EPOCA} + 2510730 * \text{STATO CONSERVATIVO} - 2991090 * \text{CONTESTO}$$

VERIFICHE IPOTESI:

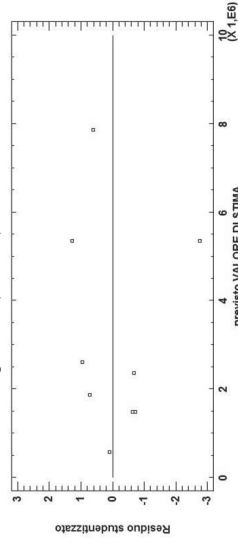
- TEST LINEARITA': ok



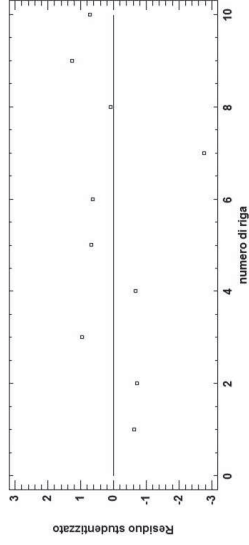
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,453 (P=0,5007) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



Colli Euganei n 9 k 12 D-W 2,28

di 0,087
du 3,557

accettazione	3,557	<dw <	0,443
rifiuto	0	<dw <	0,087
non decisione	0,087	<dw <	3,557
rifiuto	3,913	<dw <	4
non decisione	0,443	<dw <	3,913

- RIVIERA DEL BRENTA (n.11):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA
 FUNGIBILITA'
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-3006250	802612	-3,74558	0,0072
SUPERFICIE ESTERNA	2191670	381010	5,75225	0,0007
FUNGIBILITA'	977083	368911	2,64856	0,0330
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	2614580	594852	4,39535	0,0032

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,36562E13	3	4,55206E12	0,0007
Residuo	1,52427E12	7	2,17753E11	
Totale (Corr.)	1,51805E13	10		

|t| > 1,8125
 R-quadrato = 89,95 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 85,65 %
 Errore standard della stima = 466640
 Statistica di Durbin-Watson = 2,1839

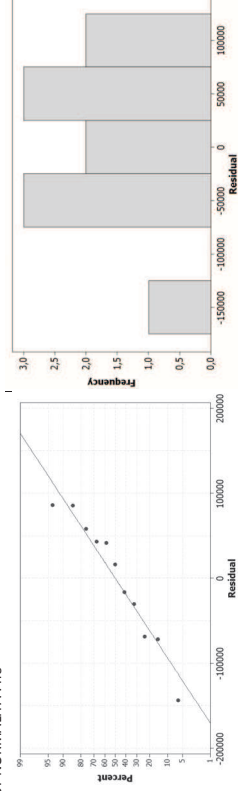
L'equazione del modello adattato è:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -3006250 + 2191670 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 977083 * \text{FUNGIBILITA}' + 2614580 * \text{PRESENZA APPARATO DECORATIVO}$$

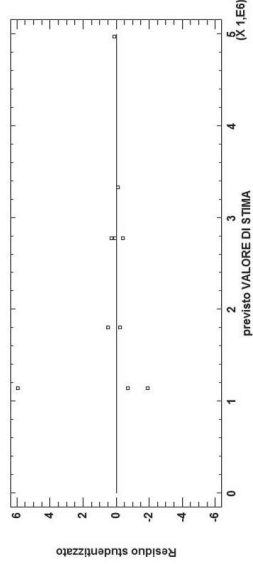
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

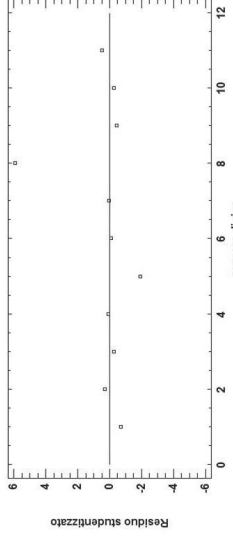
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 9,906 (P=0,0194) no

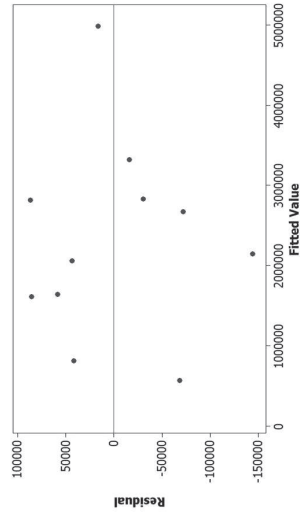


- TEST INDIPENDENZA: ok



Riviera del Brenta	n	k	D-W
	11	12	2,184

accettazione	3,557	<dw <	0,443
rifiuto	0	<dw <	0,087
non decisione	0,087	<dw <	3,557
rifiuto	3,913	<dw <	4
non decisione	0,443	<dw <	3,913



- NON APPARTENENZA CIRCUITO (n.39):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-123.1450	469448	-2,62319	0,0131
SUPERFICIE COPERTA	69,0563	233606	2,9561	0,0057
SUPERFICIE ESTERNA	95,473	262829	3,63254	0,0009
STATO CONSERVATIVO	536350	217974	2,46061	0,0193
CONTESTO	452521	188947	2,39496	0,0225

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,45185E13	5	1,36296E13	0,0000
Residuo	3,08656E13	33	9,35321E11	
Totale(Corr.)	8,53841E13	38		

|t| > 1,6860

R-quadrato = 63,85 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 59,46 %

Errore standard della stima = 967120

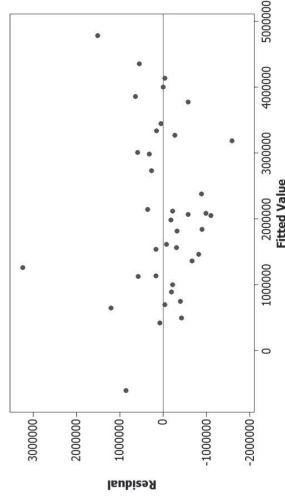
Statistica di Durbin-Watson = 1,68071

L'equazione del modello adattato è:

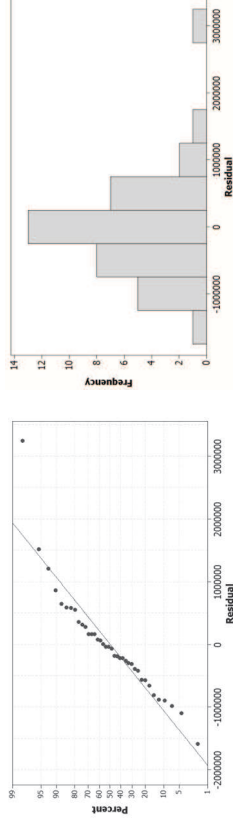
VALORE DI STIMA = -1231450 + 690563***SUPERFICIE COPERTA** + 954736***SUPERFICIE ESTERNA** + 536350***STATO CONSERVATIVO** + 452521***CONTESTO**

VERIFICHE IPOTESI:

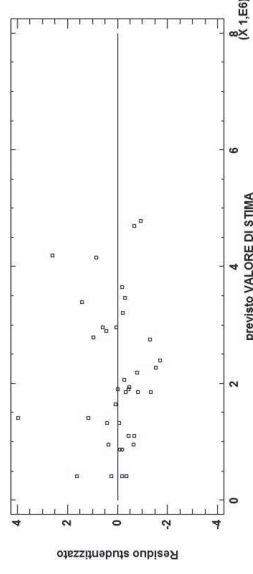
- TEST LINEARITA': ok



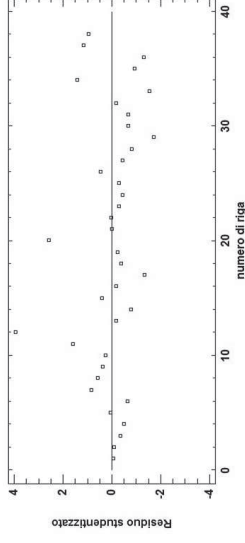
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5,133 (P=0,2739) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



accettazione	2,329	<dw <	1,671
rifiuto	0	<dw <	0,819
non decisione	0,819	<dw <	2,329
rifiuto	3,181	<dw <	4
non decisione	1,671	<dw <	3,181

di 0,819
du 2,329

No circuito

n 39
k 12
D-W 1,68

APPARATO DECORATIVO:

- PRESENZA APPARATO DECORATIVO (n.33):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1030990	567143	-1,81787	0,0798
SUPERFICIE COPERTA	762552	265029	2,87724	0,0076
SUPERFICIE ESTERNA	814997	254071	3,20775	0,0033
STATO CONSERVATIVO	11,86280	267871	4,42855	0,0001
D'AUTORE	-1513590	603660	-2,50735	0,0182

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,24813E13	4	1,31203E13	0,0000
Residuo	3,32263E13	28	1,18665E12	
Totale (Corr.)	8,57076E13	32		

$t|>1,6939$

R-quadrato = 61,23 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,69 %

Errore standard della stima = 1089340

Statistica di Durbin-Watson = 2,32938

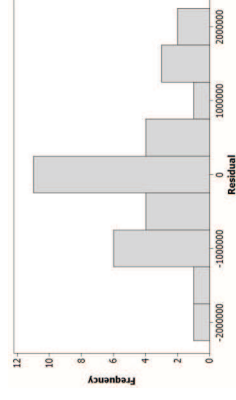
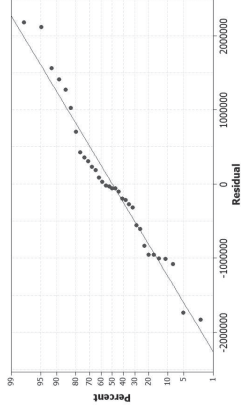
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -1030990 + 762552***SUPERFICIE COPERTA** + 81,4997***SUPERFICIE ESTERNA** + 11,86280***STATO CONSERVATIVO** - 1513590***D'AUTORE**

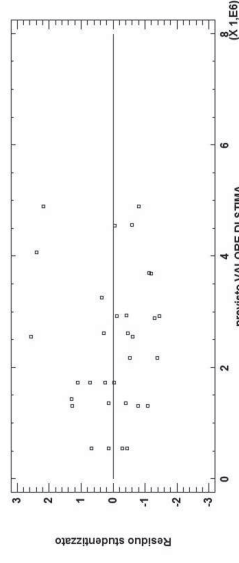
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

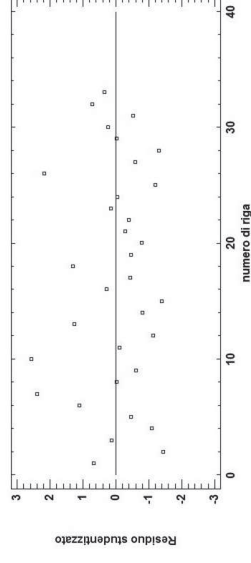
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5,338 (P=0,2543) ok



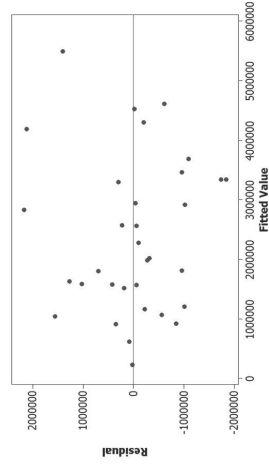
- TEST INDIPENDENZA: ok



Presenza apparato	n	k	D-W
	33	12	2,329

di 0,668
du 2,484

accettazione	2,484	<dw <	1,516
rifiuto	0	<dw <	0,668
non decisione	0,668	<dw <	2,484
rifiuto	3,332	<dw <	4
non decisione	1,516	<dw <	3,332



- ASSENZA APPARATO (n.38):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-772362	439184	-1,75863	0,0871
SUPERFICIE ESTERNA	1922310	282257	6,8105	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,64016E13	1	5,64016E13	0,0000
Residuo	4,3776E13	36	1,216E12	
Totale (Corr.)	1,00178E14	37		

|t| > 1,6871

R-quadrato = 56,30 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,08 %

Errore standard della stima = 1102720

Statistica di Durbin-Watson = 2,18743

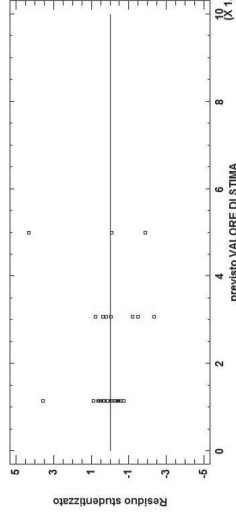
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -772362 + 1922310***SUPERFICIE ESTERNA**

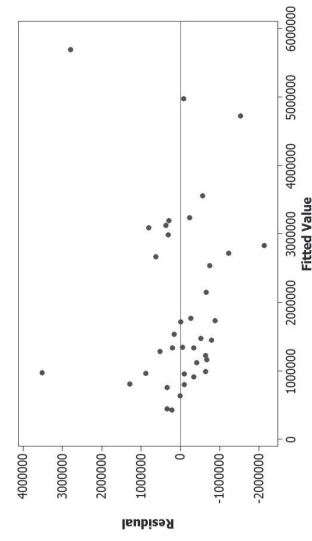
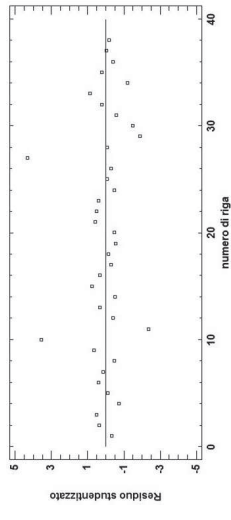
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

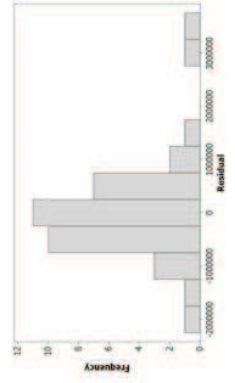
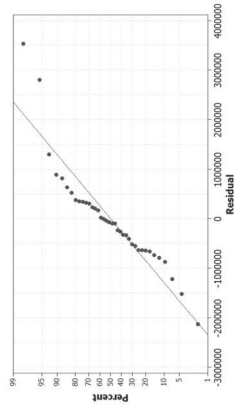
- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 9,434 (p=0,05233) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



- TEST NORMALITA': ok



n 38
 k 12
 D-W 2,187

di 0,796
 du 2,351

accettazione 2,351 <dw < 1,649
 rifiuto 0 <dw < 0,796
 non decisione 0,796 <dw < 2,351
 rifiuto 3,204 <dw < 4
 non decisione 1,649 <dw < 3,204

- Caso 6 _ 13 variabili (epoca, sup. coperta, sup. esterna, stato conservativo, circuiti, autore, vincolo, fungibilità, apparato, affaccio, contesto, accessibilità, quotazioni immobiliari)

CAMPIONE COMPLETO:

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- EPOCA
- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-479,215	568647	-0,84273	0,4025
EPOCA	-256664	121242	-2,11695	0,0381
SUPERFICIE COPERTA	675339	208825	3,234	0,0019
SUPERFICIE ESTERNA	1097250	200272	5,47882	0,0000
STATO CONSERVATIVO	18451	4,0642	4,5398	0,0001
D'AUTORE	-1775700	581792	-3,05211	0,0033

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,07702E14	5	2,15404E13	0,0000
Residuo	8,14516E13	65	1,2531E12	
Totale (Corr.)	1,89154E14	70		

|t| > 1,6669

R-quadrato = 56,93 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 53,62 %

Errore standard della stima = 1119420

Statistica di Durbin-Watson = 2,0069

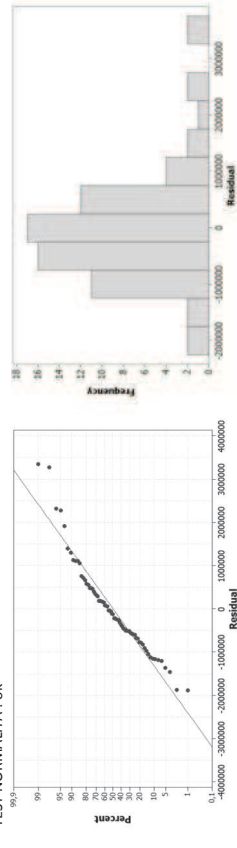
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -479215 - 256664*EPOCA + 675339*SUPERFICIE COPERTA + 1097250*SUPERFICIE ESTERNA + 749890*STATO CONSERVATIVO - 1775700*D'AUTORE

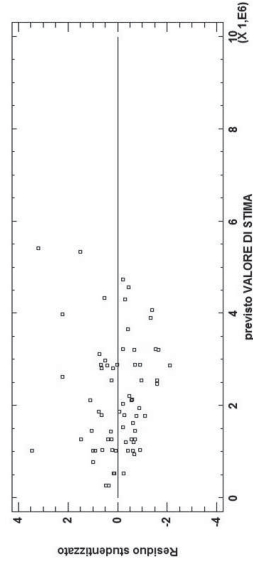
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

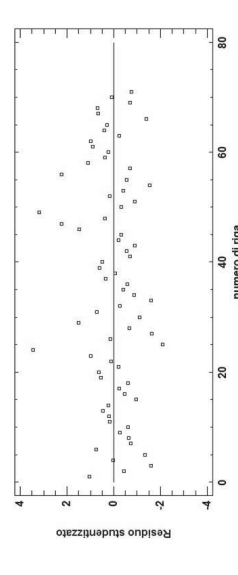
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 11,38 (P=0,061) ok



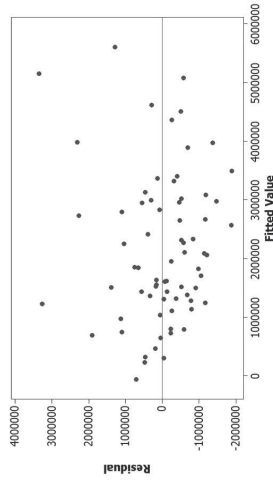
- TEST INDIPENDENZA: ok



Campione completo	n	k	D-W
	71	13	2,0069

di 1,206
du 2,066

accettazione	2,066	<dw <	1,934
rifuto	0	<dw <	1,206
non decisione	1,206	<dw <	2,066
rifuto	2,794	<dw <	4
non decisione	1,934	<dw <	2,794



EPOCA:

- EPOCA '400-'500 (n.22):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1847490	774973	-2,38394	0,0291
SUPERFICIE COPERTA	1069130	498651	2,14404	0,0468
SUPERFICIE ESTERNA	1353800	348050	3,88969	0,0012
STATO CONSERVATIVO	740463	302300	2,44943	0,0254
D'AUTORE	-2358800	744049	-3,17023	0,0056

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,56778E13	4	1,39195E13	0,0002
Residuo	2,24834E13	17	1,32255E12	
Totale (Corr.)	7,81612E13	21		

|t| > 1,7207

R-quadrato = 71,23 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 64,46 %

Errore standard della stima = 1150020

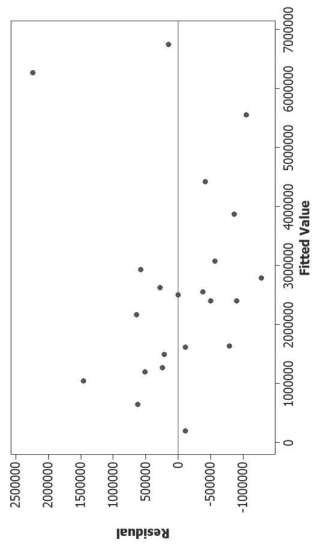
Statistica di Durbin-Watson = 1,96528

L'equazione del modello adattato è:

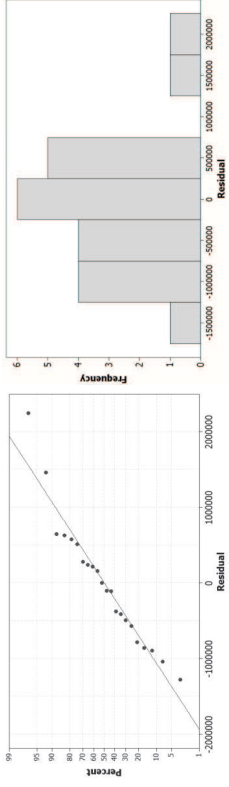
VALORE DI STIMA = -1847490 + 1069130***SUPERFICIE COPERTA** + 1353800***SUPERFICIE ESTERNA** + 740463***STATO CONSERVATIVO** - 2358800***D'AUTORE**

VERIFICHE IPOTESI:

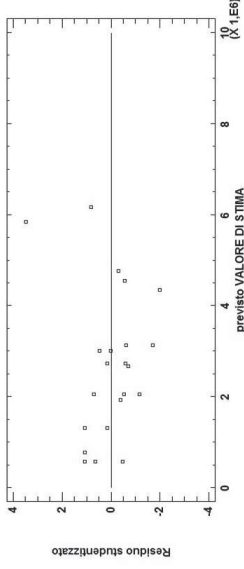
- TEST LINEARITA': ok



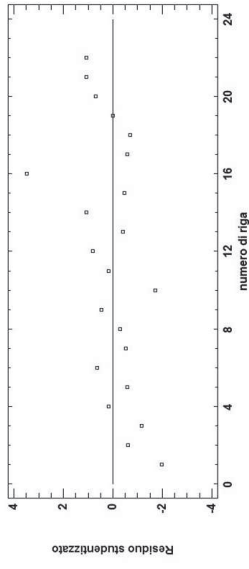
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 7,218 (p=0,081) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



n 22
 k 12
 D-W 1,965

accettazione rifiuto non decisione rifiuto non decisione
 3,057 0 0,281 3,719 0,943
 <dw < <dw < <dw < <dw <
 du 3,057

di 0,281
 du 3,057

- EPOCA '600 (n.13):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 Classi per Vm
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO
 CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	236971	617961	0,383472	0,7103
Classi per Vm	434853	162246	2,68021	0,0252
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	1533440	480775	3,18952	0,0110
CONTESTO	1953090	362296	5,39088	0,0004

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	2,6362E13	3	8,7873E12	0,0012
Residuo	5,97802E12	9	6,64225E11	
Totale (Corr.)	3,234E13	12		

$|t| > 1,7823$
 R-quadrato = 81,51 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 75,35 %
 Errore standard della stima = 815000
 Statistica di Durbin-Watson = 2,68686

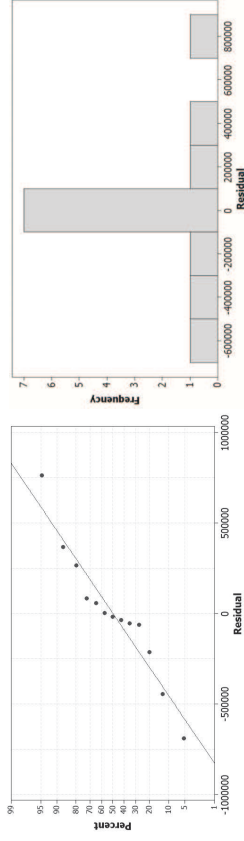
L'equazione del modello adattato è:

$$\text{VALORE DI STIMA} = 236971 + 434853 * \text{QUOTAZIONI} + 1533440 * \text{PRESENZA APPARATO DECORATIVO} + 1953090 * \text{CONTESTO}$$

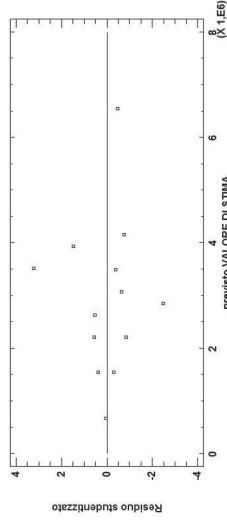
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

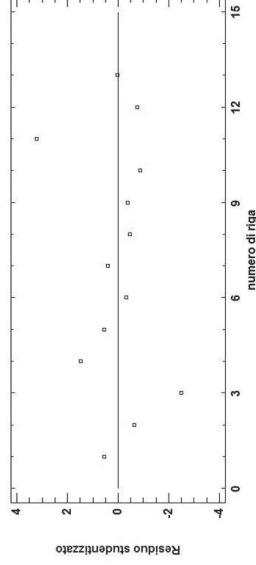
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 1,062 (P=0,3026) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok

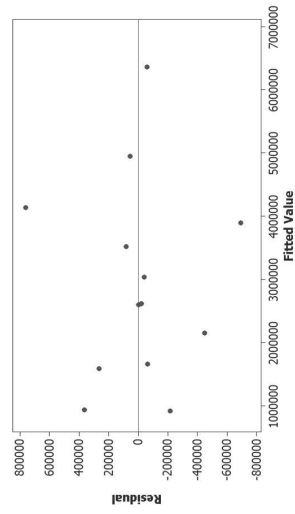


epoca '600

n	13	k	12	D-W	2,687
---	----	---	----	-----	-------

di 0,087
 du 3,557

accettazione	3,557	<dw <	0,443
rifiuto	0	<dw <	0,087
non decisione	0,087	<dw <	3,557
rifiuto	3,913	<dw <	4
non decisione	0,443	<dw <	3,913



- EPOCA '700 (n.19):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	954557	551564	-1,73064	0,1040
SUPERFICIE COPERTA	703008	252030	2,78939	0,0138
SUPERFICIE ESTERNA	579177	266905	2,16997	0,0465
STATO CONSERVATIVO	1180000	309998	3,80646	0,0017

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,2485E13	3	4,16166E12	0,0026
Residuo	8,23498E12	15	5,48998E11	
Totale (Corr.)	2,072E13	18		

$|t| > 1,7341$

R-quadrato = 60,25 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 52,30 %

Errore standard della stima = 740944

Statistica di Durbin-Watson = 2,25513

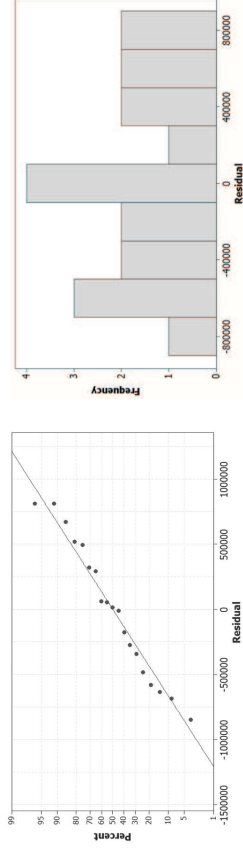
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = 954557 + 703008***SUPERFICIE COPERTA** + 579177***SUPERFICIE ESTERNA** + 1180000***STATO CONSERVATIVO**

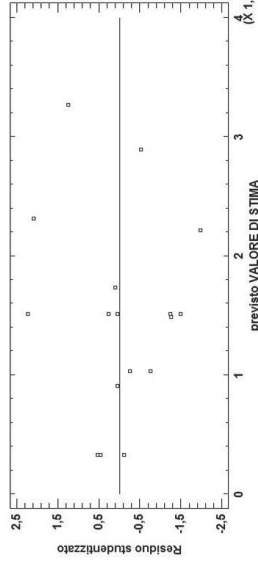
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

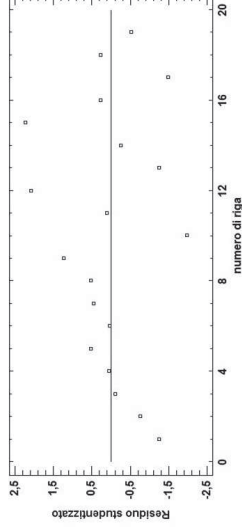
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 2,878 (P=0,4108) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



n 19
k 12
D-W 2,255

di 0,160
du 3,335

accettazione	3,335	sdw <	0,665
rifiuto	0	<dw <	0,160
non decisione	0,160	<dw <	3,335
rifiuto	3,840	<dw <	4
non decisione	0,665	<dw <	3,840

- EPOCA '800 (n.17):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	43846,2	739726	0,0592735	0,9535
SUPERFICIE ESTERNA	1155190	482243	2,39546	0,0301

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	8,16381E12	1	8,16381E12	0,0301
Residuo	2,13406E13	15	1,42271E12	
Totale (Corr.)	2,95044E13	16		

|t| > 1,7459

R-quadrato = 27,66 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 22,84 %

Errore standard della stima = 1192770

Errore assoluto medio = 880588

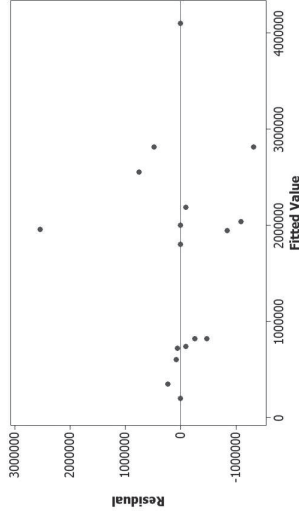
Statistica di Durbin-Watson = 2,49079

L'equazione del modello adattato è:

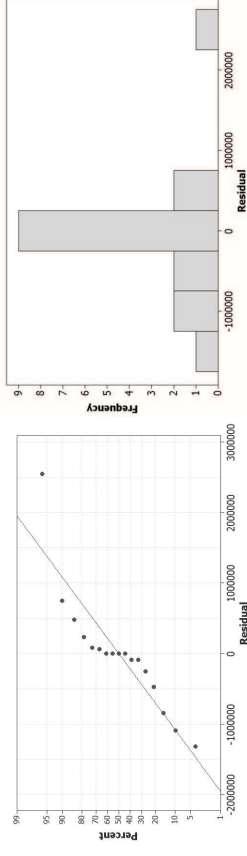
$$\text{VALORE DI STIMA} = 43846,2 + 1155190 * \text{SUPERFICIE ESTERNA}$$

VERIFICHE IPOTESI:

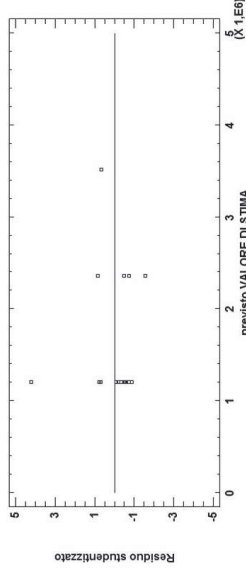
- TEST LINEARITA': ok



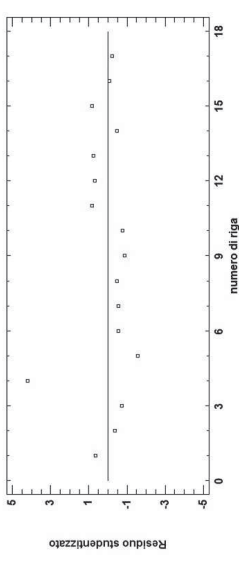
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,323 (P=0,57) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



epoca '800	n	k	D-W
	17	12	2,49
di 0,087			
du 3,557			

accettazione	3,557	sdw <	0,443
rifiuto	0	<dw <	0,087
non decisione	0,087	<dw <	3,557
rifiuto	3,913	<dw <	4
non decisione	0,443	<dw <	3,913

VINCOLO:

- PRENZA VINCOLO (n:21):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
CONSTANTE	-1061560	650151	-1,6328	0,1220
SUPERFICIE COPERTA	807041	292834	2,75596	0,0141
SUPERFICIE ESTERNA	760490	249104	3,0529	0,0076
STATO CONSERVATIVO	1,083540	301255	3,59675	0,0024
D'AUTORE	-1315890	569572	-2,31031	0,0345

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	3,44574E13	4	8,61436E12	0,0005
Residuo	1,49044E13	16	9,31498E11	
Totale (Corr.)	4,93614E13	20		

|t| > 1,7247

R-quadrato = 69,80 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 62,25 %

Errore standard della stima = 965141

Statistica di Durbin-Watson = 2,40425

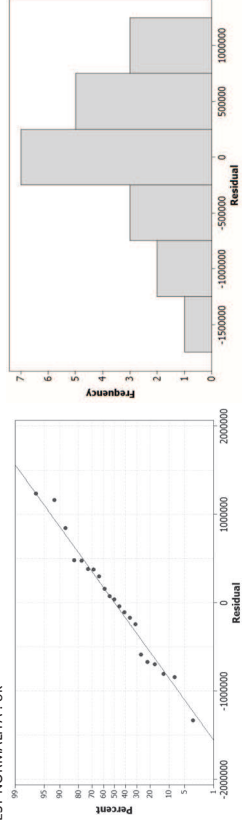
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -1061560 + 807041 * SUPERFICIE COPERTA + 760490 * SUPERFICIE ESTERNA + 1083540 * STATO CONSERVATIVO - 1315890 * D'AUTORE

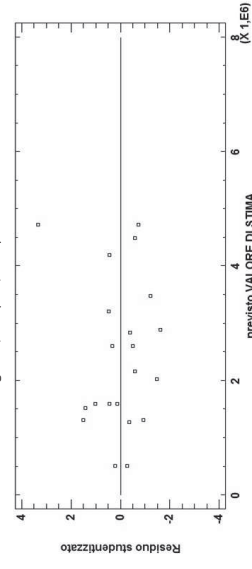
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

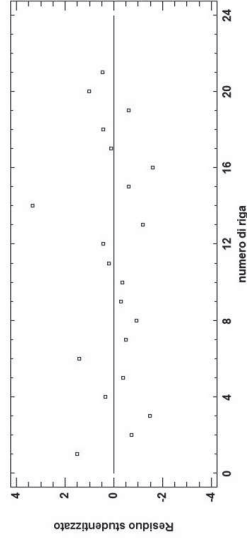
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 6,266 (P=0,1801) ok



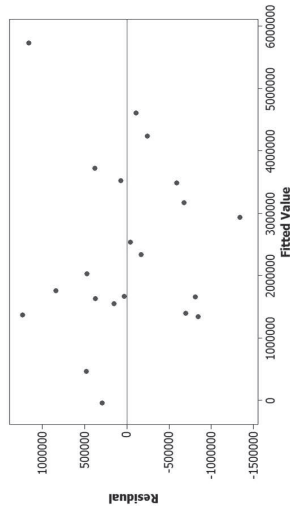
- TEST INDIPENDENZA: ok



presenza vincolo	n	k	D-W
	21	12	2,404

di 0,240
 du 3,141

accettazione	3,141	<dw <	0,859
rifiuto	0	<dw <	0,240
non decisione	0,240	<dw <	3,141
rifiuto	3,760	<dw <	4
non decisione	0,859	<dw <	3,760



- ASSENZA VINCOLO (n:50):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica t	P-value
COSTANTE	-480906	436909	-1,1007	0,2765
SUPERFICIE ESTERNA	1753270	277438	6,3195	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	6,24626E13	1	6,24626E13	0,0000
Residuo	7,50751E13	48	1,56406E12	
Totale (Corr.)	1,37538E14	49		

|t| > 1,6766

R-quadrato = 45,41 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 44,27 %

Errore standard della stima = 1250630

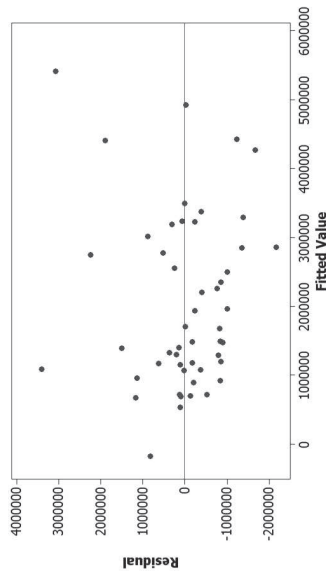
Statistica di Durbin-Watson = 2,0043

L'equazione del modello adattato è:

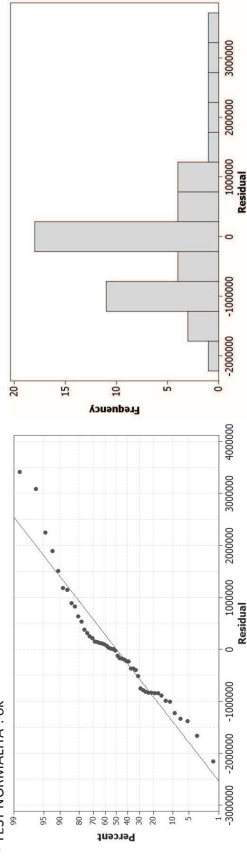
VALORE DI STIMA = -480906 + 1753270*SUPERFICIE ESTERNA

VERIFICHE IPOTESI:

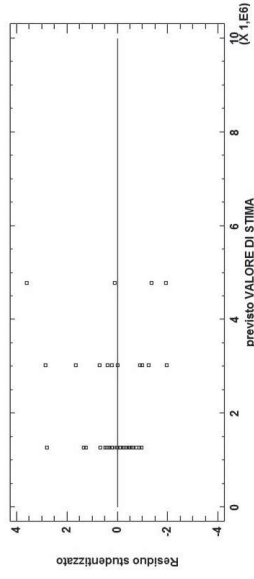
- TEST LINEARITA': ok



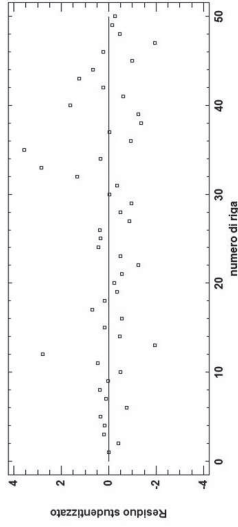
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 12,75 (p=0,0507) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



n 50
k 12
D-W 2,004

di 1,019
du 2,163

accettazione	2,163	<dw <	1,837
rifiuto	0	<dw <	1,019
non decisione	1,019	<dw <	2,163
rifiuto	2,981	<dw <	4
non decisione	1,837	<dw <	2,981

CONTESTO:

- MONTI BERICI (n.12):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 QUOTAZIONI (classi)
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 FUNGIBILITA'
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO
 CONTESTO
 ACCESSIBILITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	1918650	229098	8,37481	0,0011
QUOTAZIONI (classi)	-110559	24698,5	-4,47634	0,0110
SUPERFICIE COPERTA	702662	40212,7	17,4737	0,0001
SUPERFICIE ESTERNA	-550372	86721,6	-6,34643	0,0032
FUNGIBILITA'	-368232	72202,0	-5,10003	0,0070
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	1267010	179625	7,05364	0,0021
CONTESTO	268587	53113,1	5,05688	0,0072
ACCESSIBILITA'	-905373	87915,5	-10,2982	0,0005

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	6,60349E12	7	9,43356E11	0,0001
Residuo	2,79501E10	4	6,98752E9	
Totale (Corr.)	6,63144E12	11		

$|t| > 1,7959$

R-quadrato = 99,57 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 98,84 %

Errore standard della stima = 83591,4

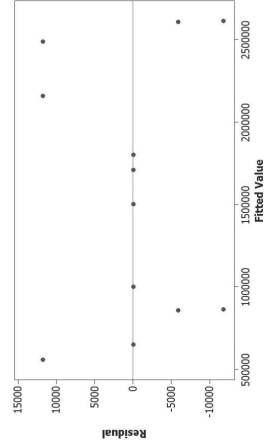
Statistica di Durbin-Watson = 3,76493

L'equazione del modello adattato è:

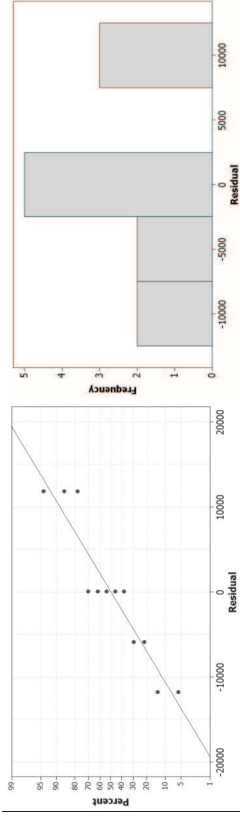
VALORE DI STIMA = 1918650 - 110559*QUOTAZIONI + 702662*SUPERFICIE COPERTA - 550372*SUPERFICIE ESTERNA - 368232*FUNGIBILITA'+1267010*PRESENZA APPARATO DECORATIVO + 268587*CONTESTO - 905373*ACCESSIBILITA'

VERIFICHE IPOTESI:

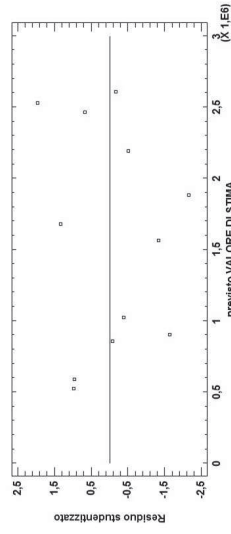
- TEST LINEARITA': ok



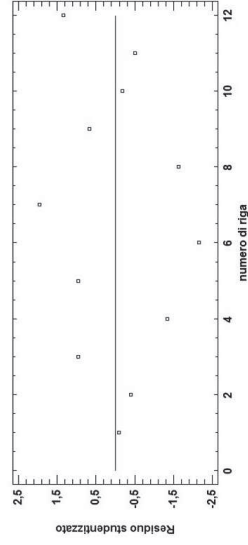
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 4,174 (P=0,2433) ok



- TEST INDIPENDENZA: no



n 12
 k 12
 D-W 3,76

di 0,087
 du 3,557

accettazione	3,557	<dw <	0,443
rifiuto	0	<dw <	0,087
non decisione	0,087	<dw <	3,557
rifiuto	3,913	<dw <	4
non decisione	0,443	<dw <	3,913

- COLLI EUGANEI (n.9):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 VINCOLATA
 FUNGIBILITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1.7015700	4520230	-3.76434	0.0094
SUPERFICIE COPERTA	6066330	1196890	5.06843	0.0023
VINCOLATA	6566330	2440560	2.6905	0.0360
FUNGIBILITA'	6266670	1736620	3.50853	0.0113

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,92654E13	3	1,97551E13	0,0131
Residuo	1,35714E13	5	2,7149E12	
Totale (Corr.)	7,28368E13	8		

|t| > 1.8331

R-quadrato = 81,36 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 72,05 %

Errore standard della stima = 1503960

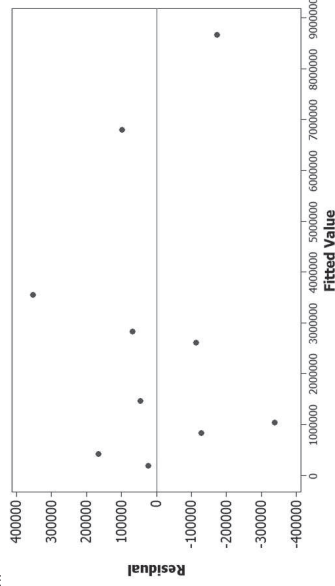
Statistica di Durbin-Watson = 2,27852

L'equazione del modello adattato è:

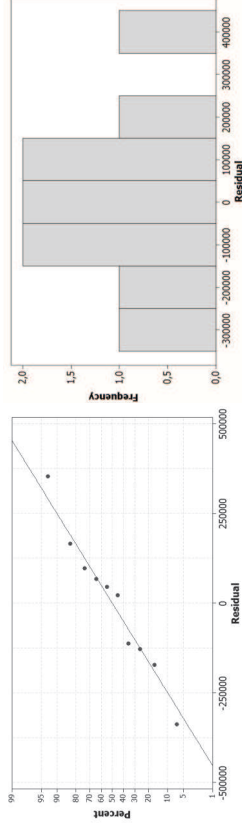
VALORE DI STIMA = -17015700 + 6066330***SUPERFICIE COPERTA** + 6566330***VINCOLATA** + 6266670***FUNGIBILITA'**

VERIFICHE IPOTESI:

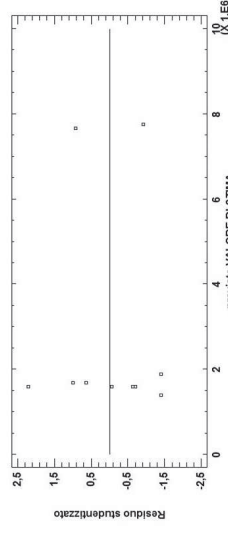
- TEST LINEARITA': ok



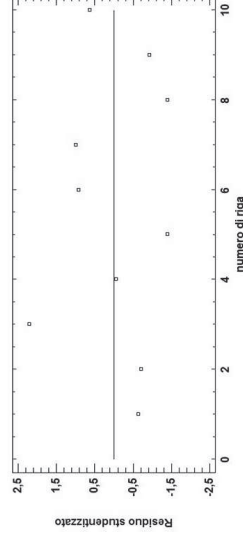
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 3.062 (P=0.0802) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



Colli Euganei	n	k	D-W
	9	12	2,28

di 0,087
 du 3,557

accettazione	3,557	<dw <	0,443
rifiuto	0	<dw <	0,087
non decisione	0,087	<dw <	3,557
rifiuto	3,913	<dw <	4
non decisione	0,443	<dw <	3,913

- RIVIERA DLE BRENTA (n.11):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA
 FUNGIBILITA'
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-3006250	802612	-3,74558	0,0072
SUPERFICIE ESTERNA	2191670	381010	5,75225	0,0007
FUNGIBILITA'	977083	368911	2,64856	0,0330
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	2614580	594852	4,39535	0,0032

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,36562E13	3	4,55206E12	0,0007
Residuo	1,52427E12	7	2,17753E11	
Totale (Corr.)	1,51805E13	10		

$|t| > 1,8125$

R-quadrato = 89,95 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 85,65 %

Errore standard della stima = 466640

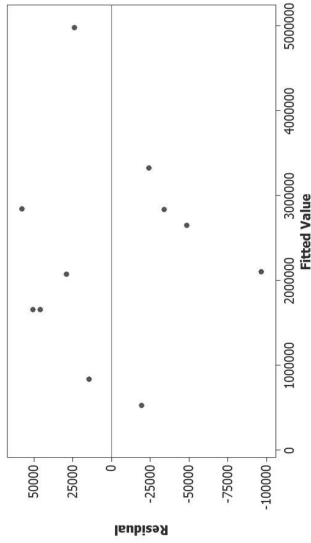
Statistica di Durbin-Watson = 2,1839

L'equazione del modello adattato è:

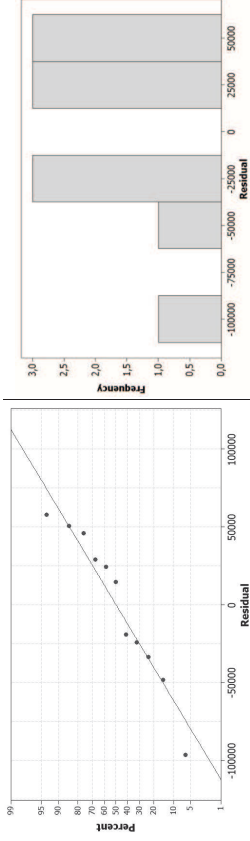
$$\text{VALORE DI STIMA} = -3006250 + 2191670 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 977083 * \text{FUNGIBILITA}' + 2614580 * \text{PRESENZA APPARATO DECORATIVO}$$

VERIFICHE IPOTESI:

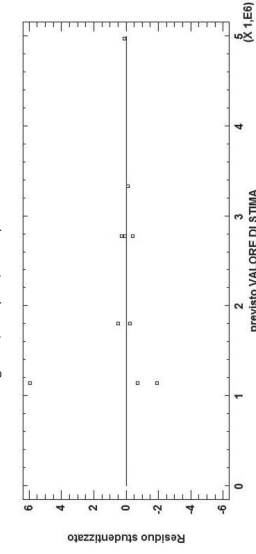
- TEST LINEARITA': ok



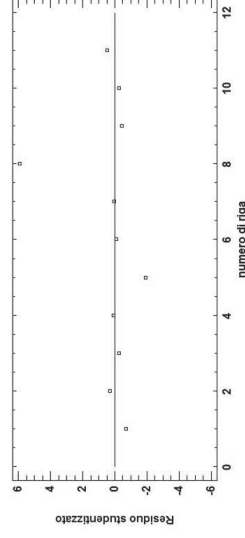
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 9,906 (P=0,00194) no



- TEST INDIPENDENZA: ok



Riviera del Brenta	n	k	D-W
	11	12	2,184

di 0,087
 du 3,557

accettazione	sdw <	sdw <
rifiuto	0	0,087
non decisione	0,087	3,557
rifiuto	3,913	4
non decisione	0,443	3,913

- NON APPARTENENZA A CIRCUITO (n.39):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-123.1450	469448	-2,62319	0,0131
SUPERFICIE COPERTA	69,0563	233606	2,9561	0,0057
SUPERFICIE ESTERNA	95,4736	262829	3,63254	0,0009
STATO CONSERVATIVO	53,6350	217974	2,46061	0,0193
CONTESTO	45,2521	188947	2,39496	0,0225

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,45185E13	4	1,36296E13	0,0000
Residuo	3,08656E13	34	9,35321E11	
Totale (Corr.)	8,53841E13	38		

$|t| > 1,6860$

R-quadrato = 63,85 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 59,46 %

Errore standard della stima = 967120

Statistica di Durbin-Watson = 1,68071

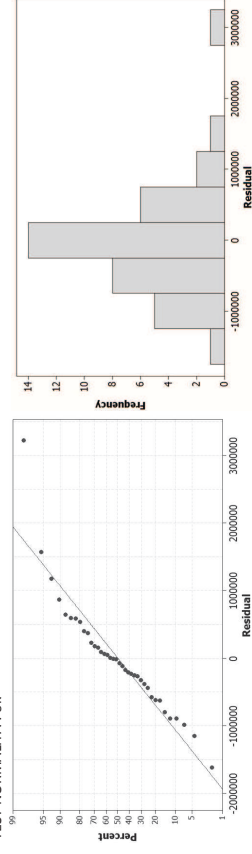
L'equazione del modello adattato è:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -1231450 + 690563 * \text{SUPERFICIE COPERTA} + 954736 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 536350 * \text{STATO CONSERVATIVO} + 452521 * \text{CONTESTO}$$

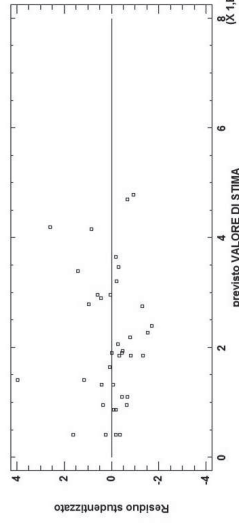
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

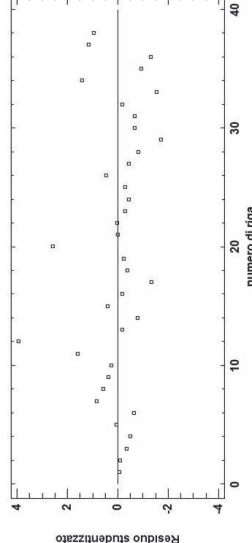
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5,133 (P=0,2739) ok

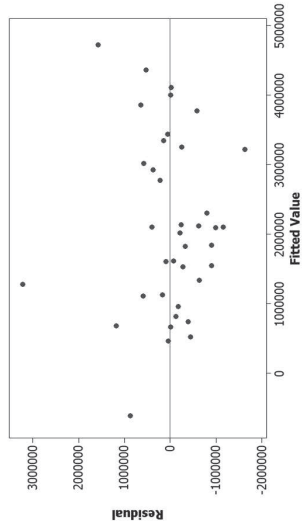


- TEST INDIPENDENZA: ok



No circuito	n	k	D-W
	39	12	1,68

accettazione	2,329	<dw <	1,671
rifiuto	0	<dw <	0,819
non decisione	0,819	<dw <	2,329
rifiuto	3,181	<dw <	4
non decisione	1,671	<dw <	3,181



APPARATO DECORATIVO:

- PRESENZA APPARATO DECORATIVO (n.33):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1030990	567143	-1,81787	0,0798
SUPERFICIE COPERTA	762552	285029	2,87724	0,0076
SUPERFICIE ESTERNA	814997	254071	3,20775	0,0033
STATO CONSERVATIVO	11,86280	26787	4,42855	0,0001
D'AUTORE	-1513590	603660	-2,50735	0,0182

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,24813E13	4	1,31203E13	0,0000
Residuo	3,32263E13	28	1,18665E12	
Totale (Corr.)	8,57076E13	32		

$t|>1,6939$

R-quadrato = 61,23 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,69 %

Errore standard della stima = 1089340

Statistica di Durbin-Watson = 2,32938

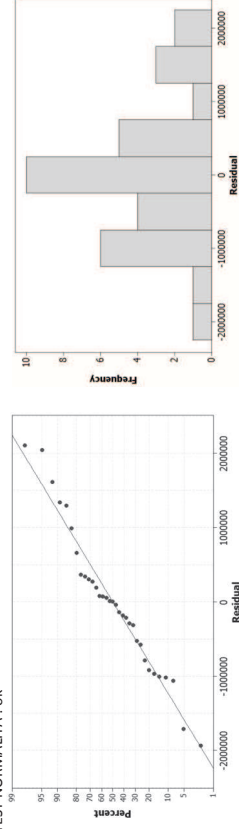
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -1030990 + 762552***SUPERFICIE COPERTA** + 814997***SUPERFICIE ESTERNA** + 1186280***STATO CONSERVATIVO** - 1513590***D'AUTORE**

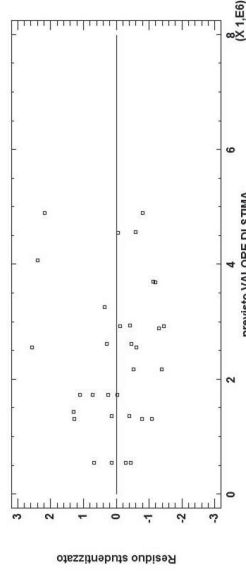
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

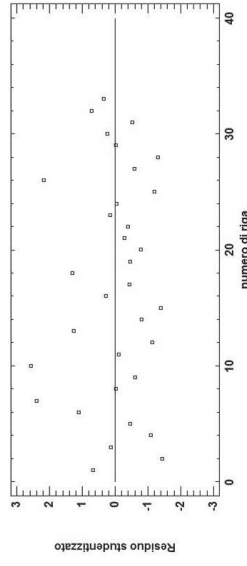
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5,338 (P=0,2543) ok



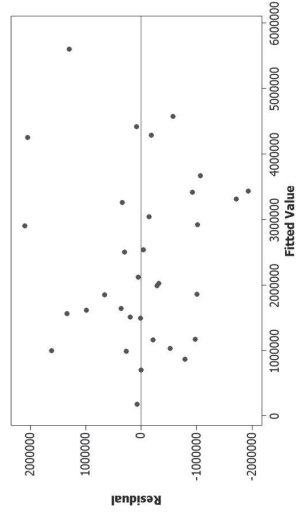
- TEST INDIPENDENZA: ok



Presenza apparato	n	k	D-W
	33	12	2,329

di 0,668
 du 2,484

accettazione	2,484	sdw <	1,516
rifuto	0	<dw <	0,668
non decisione	0,668	<dw <	2,484
rifuto	3,332	<dw <	4
non decisione	1,516	<dw <	3,332



- ASSENZA APPARATO (n.38):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica t	P-value
COSTANTE	-772362	439184	-1,75863	0,0871
SUPERFICIE ESTERNA	1922310	282257	6,8105	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,64016E13	1	5,64016E13	0,0000
Residuo	4,3776E13	36	1,216E12	
Totale (Corr.)	1,00178E14	37		

|t|>1,6871

R-quadrato = 56,30 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,08 %

Errore standard della stima = 1102720

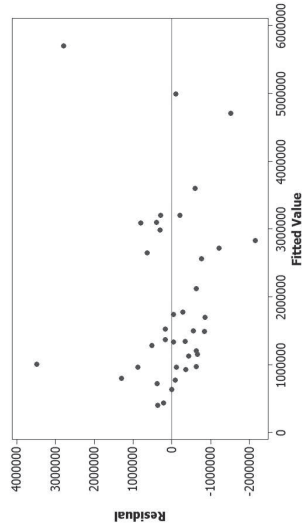
Statistica di Durbin-Watson = 2,18743

L'equazione del modello adattato è:

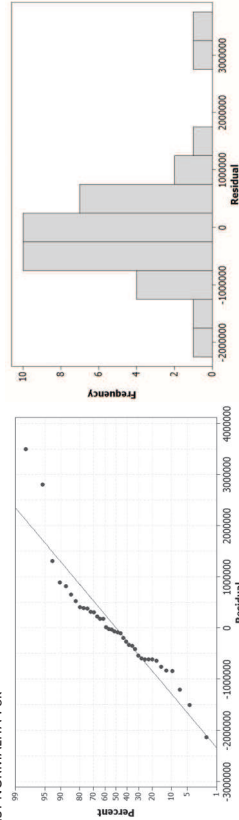
VALORE DI STIMA = -772362 + 1922310*SUPERFICIE ESTERNA

VERIFICHE IPOTESI:

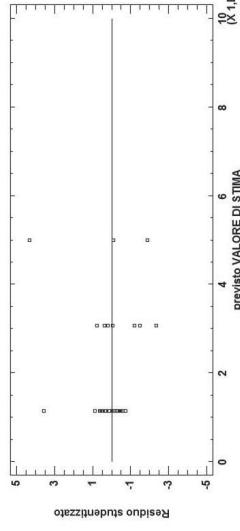
- TEST LINEARITA': ok



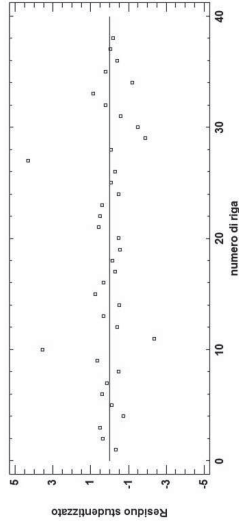
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 12,51 (p=0,0509) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



assenza apparato

n	38	D-W	2,187
k	12		

di	0,796		
du	2,351		
accettazione	2,351	<dw <	1,649
rifiuto	0	<dw <	0,796
non decisione	0,796	<dw <	2,351
rifiuto	3,204	<dw <	4
non decisione	1,649	<dw <	3,204

- Caso 7 _ 12 variabili (epoca, sup. coperta, sup. esterna, stato conservativo, circuiti (dicotomica), autore, vincolo, fungibilità, apparato, affaccio, contesto, accessibilità)

CAMPIONE COMPLETO:

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- EPOCA
- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-479215	568647	-0.84273	0.4025
EPOCA	-256664	121242	-2.11695	0.0381
SUPERFICIE COPERTA	675339	208825	3.234	0.0019
SUPERFICIE ESTERNA	1097250	200272	5.47882	0.0000
STATO CONSERVATIVO	749890	184511	4.0642	0.0001
D'AUTORE	-1775700	581792	-3.05211	0.0033

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,07702E14	5	2,15404E13	0,0000
Residuo	8,14516E13	65	1,2531E12	
Totale(Corr.)	1,89154E14	70		

|t| > 1,6669

R-quadrato = 56,93 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 53,62 %

Errore standard della stima = 1119420

Statistica di Durbin-Watson = 2,0069

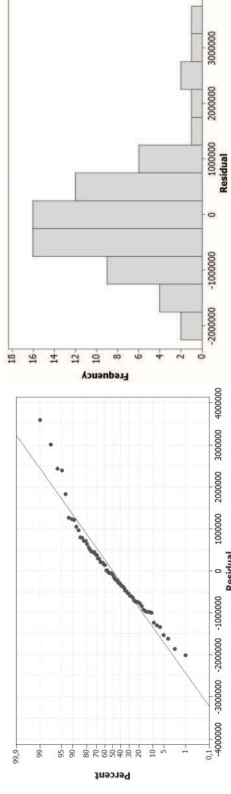
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -479215 - 256664*EPOCA + 675339*SUPERFICIE COPERTA + 1097250*SUPERFICIE ESTERNA + 749890*STATO CONSERVATIVO - 1775700*D'AUTORE

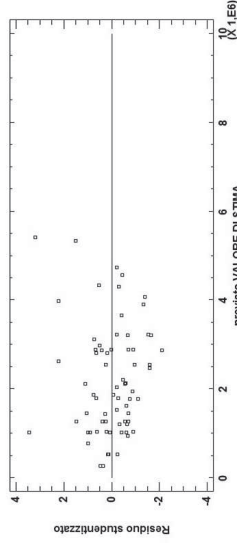
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

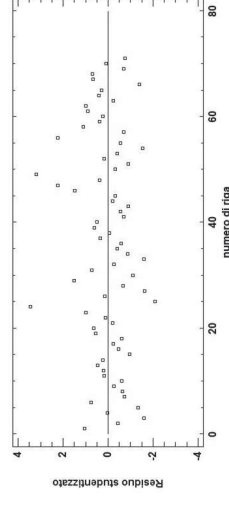
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 12,38 (P=0,051) ok



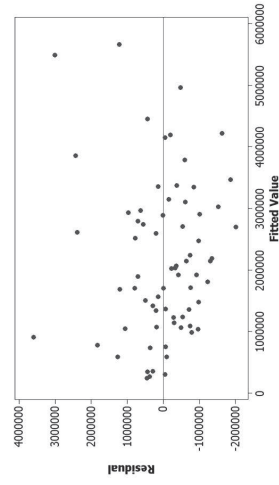
- TEST INDIPENDENZA: ok



numero di riga	n	k	D-W
Campione completo	71	12	2,0069

accettazione	2,026	sdw <	1,974
rifiuto	0	<dw <	1,239
non decisione	1,239	<dw <	2,026
rifiuto	2,761	<dw <	4
non decisione	1,974	<dw <	2,761

di 1,239
du 2,026



EPOCA:

- EPOCA '400-'500 (n.22):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1847490	774973	-2,38394	0,0291
SUPERFICIE COPERTA	1069130	498651	2,14404	0,0468
SUPERFICIE ESTERNA	1,53800	348050	3,88969	0,0012
STATO CONSERVATIVO	740463	302300	2,44943	0,0254
D'AUTORE	-2358800	744049	-3,17023	0,0056

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,56778E13	4	1,39195E13	0,0002
Residuo	2,24834E13	17	1,32255E12	
Totale (Corr.)	7,81612E13	21		

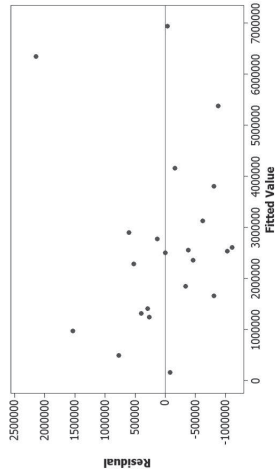
|t| > 1,7207
 R-quadrato = 71,23 %
 R-quadrato (adattato per G.l.) = 64,46 %
 Errore standard della stima = 1150020
 Statistica di Durbin-Watson = 1,96528

L'equazione del modello adattato è:

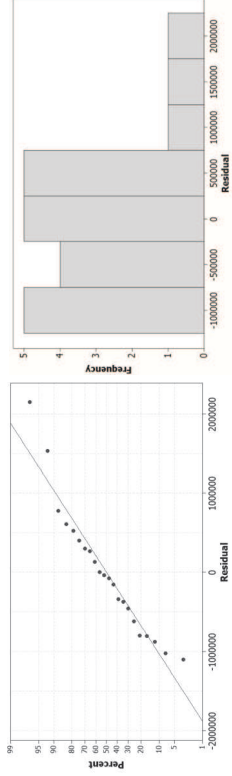
VALORE DI STIMA = -1847490 + 1069130***SUPERFICIE COPERTA** + 1353800***SUPERFICIE ESTERNA** + 740463***STATO CONSERVATIVO** - 2358800***D'AUTORE**

VERIFICHE IPOTESI:

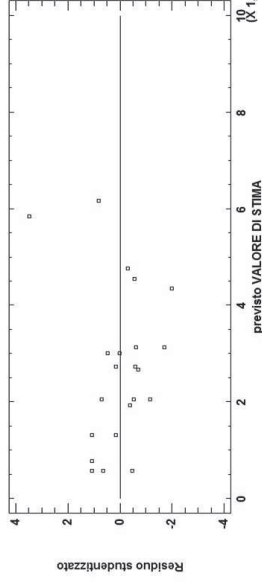
- TEST LINEARITA': ok



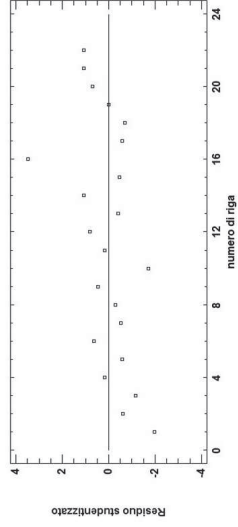
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 8,279 (p=0,0159) no



- TEST INDIPENDENZA: ok



epoca '400-'500 n 22 k 11 D-W 1,965

di 0,349
 du 2,897

accettazione 2,897 <dw < 1,103
 rifiuto 0 <dw < 0,349
 non decisione 0,349 <dw < 2,897
 rifiuto 3,651 <dw < 4
 non decisione 1,103 <dw < 3,651

- EPOCA '600 (n.13):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

CIRCUITI

CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	1395450	354738	3,93376	0,0028
CIRCUITI	2004550	597113	3,35706	0,0073
CONTESTO	2365910	396609	5,96535	0,0001

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	F	P-value
Modello	2,54189E13	2	1,27094E13		0,0004
Residuo	6,92114E12	10	6,92114E11		
Totale (Corr.)	3,234E13	12			

$|t| > 1,7823$

R-quadrato = 78,59 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 74,31 %

Errore standard della stima = 831934

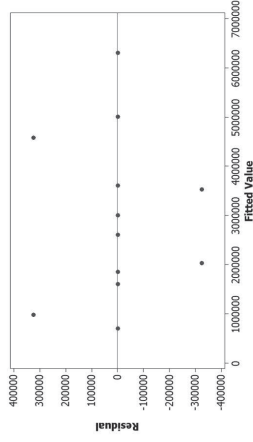
Statistica di Durbin-Watson = 1,85107

L'equazione del modello adattato è:

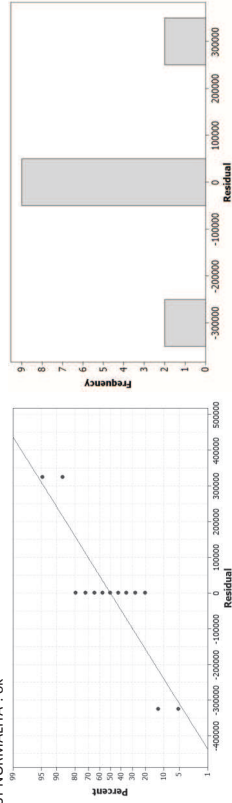
$$\text{VALORE DI STIMA} = 1395450 + 2004550 * \text{CIRCUITI} + 2365910 * \text{CONTESTO}$$

VERIFICHE IPOTESI:

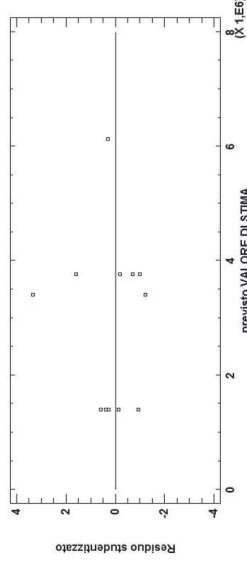
- TEST LINEARITA': ok



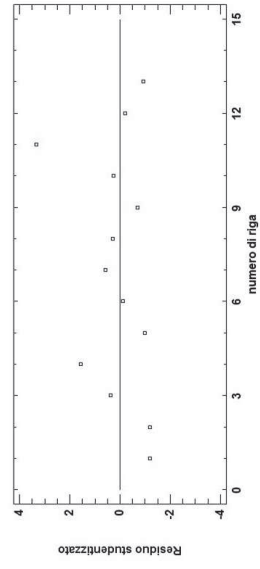
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 3,919 (p=0,141) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



n 13
k 11
D-W 1,85

accettazione 3,503
rifiuto 0
non decisione 0,098
rifiuto 3,902
non decisione 0,497

di 0,098
du 3,503

sdw < 0,497
<sdw < 0,098
<sdw < 3,503
<sdw < 3,902
<sdw < 3,902

- EPOCA '700 (n.19):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	954557	551564	-1,73064	0,1040
SUPERFICIE COPERTA	703008	252030	2,78939	0,0138
SUPERFICIE ESTERNA	579177	266905	2,16997	0,0465
STATO CONSERVATIVO	1180000	309998	3,80646	0,0017

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,2485E13	3	4,16166E12	0,0026
Residuo	8,23498E12	15	5,48998E11	
Totale (Corr.)	2,072E13	18		

$|t| > 1,7341$

R-quadrato = 60,25 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 52,30 %

Errore standard della stima = 740944

Statistica di Durbin-Watson = 2,25513

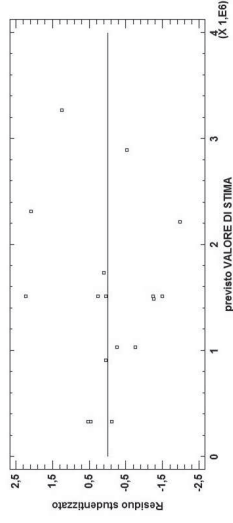
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = 954557 + 703008***SUPERFICIE COPERTA** + 579177***SUPERFICIE ESTERNA** + 1180000***STATO CONSERVATIVO**

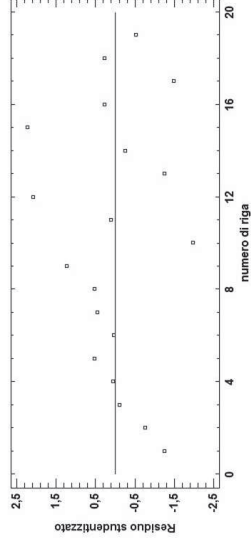
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 2,878 (p=0,4108) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok

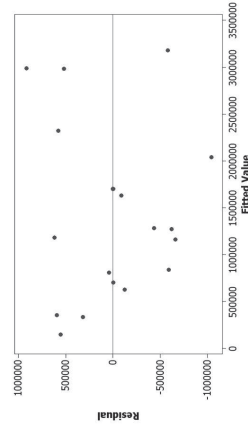


epoca '700

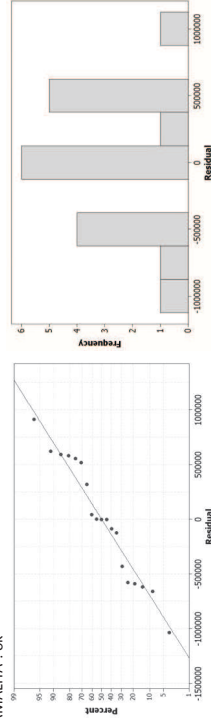
n	19	k	11	D-W	2,255
---	----	---	----	-----	-------

accettazione	3,159	sdw <	0,841
rifiuto	0	<dw <	0,220
non decisione	0,220	<dw <	3,159
rifiuto	3,780	<dw <	4
non decisione	0,841	<dw <	3,780

di 0,220
 du 3,159



- TEST NORMALITA': ok



- EPOCA '800 (n.17):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:
ACCESSIBILITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	361343	654485	0,552104	0,5890
ACCESSIBILITA'	970746	432107	2,24654	0,0402

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	7,42792E12	1	7,42792E12	0,0402
Residuo	2,20765E13	15	1,47177E12	
Totale (Corr.)	2,95044E13	16		

$|t| > 1,7459$

R-quadrato = 25,17 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 20,18 %

Errore standard della stima = 1213160

Statistica di Durbin-Watson = 2,13778

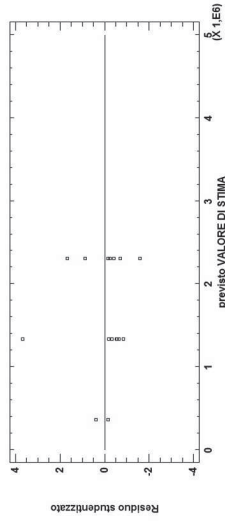
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = 361343 + 970746 * ACCESSIBILITA'

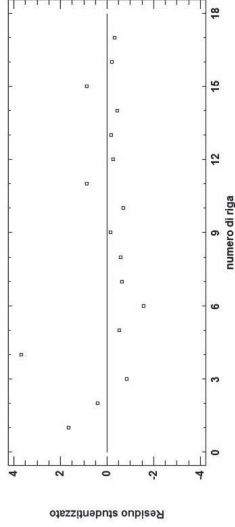
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,323 (p=0,57) ok



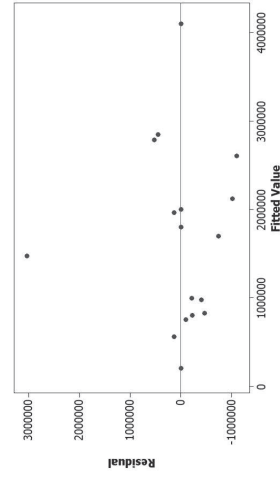
- TEST INDIPENDENZA: ok



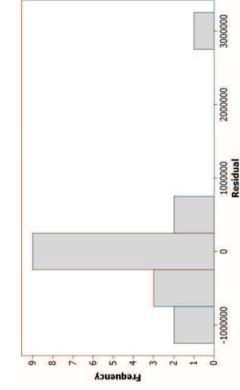
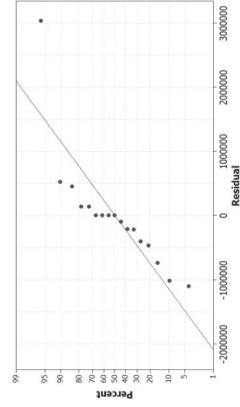
n 17
k 11
D-W 2,137

di 0,138
du 3,378

accettazione	3,378	<dw <	0,622
rifiuto	0	<dw <	0,138
non decisione	0,138	<dw <	3,378
rifiuto	3,862	<dw <	4
non decisione	0,622	<dw <	3,862



- TEST NORMALITA': ok



VINCOLO:

- PRENZA VINCOLO (n:21):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
CONSTANTE	-1061560	650151	-1,6328	0,1220
SUPERFICIE COPERTA	807041	292834	2,75596	0,0141
SUPERFICIE ESTERNA	760490	249104	3,0529	0,0076
STATO CONSERVATIVO	1083540	301255	3,59675	0,0024
D'AUTORE	-1315890	569572	-2,31031	0,0345

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	3,44574E13	4	8,61436E12	0,0005
Residuo	1,49044E13	16	9,31498E11	
Totale (Corr.)	4,93614E13	20		

|t| > 1,7247

R-quadrato = 69,80 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 62,25 %

Errore standard della stima = 965141

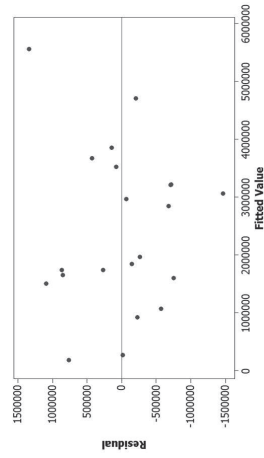
Statistica di Durbin-Watson = 2,34464

L'equazione del modello adattato è:

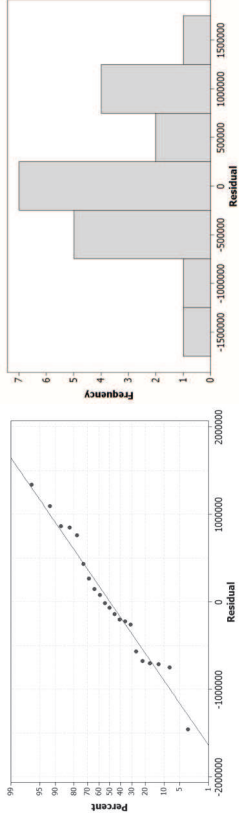
VALORE DI STIMA = -1061560 + 807041 * SUPERFICIE COPERTA + 760490 * SUPERFICIE ESTERNA + 1083540 * STATO CONSERVATIVO - 1315890 * D'AUTORE

VERIFICHE IPOTESI:

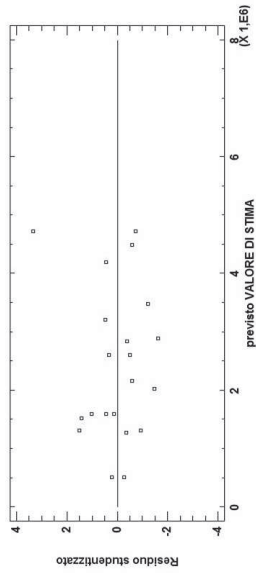
- TEST LINEARITA': ok



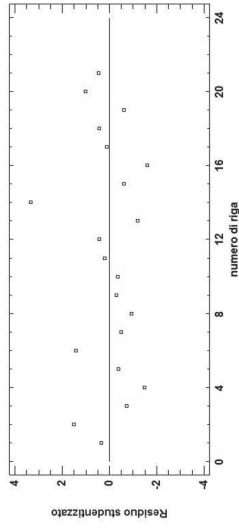
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 6,266 (P=0,1801) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



n 21
 k 11
 D-W 2,344

di 0,307
 du 2,976

accettazione	2,976	sdw <	1,024
rifiuto	0	<dw <	0,307
non decisione	0,307	<dw <	2,976
rifiuto	3,693	<dw <	4
non decisione	1,024	<dw <	3,693

- ASSENZA VINCOLO (n=50):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica t	P-value
COSTANTE	-480906	436909	-1,1007	0,2765
SUPERFICIE ESTERNA	1753270	277438	6,3195	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	6,24626E13	1	6,24626E13	0,0000
Residuo	7,50751E13	48	1,56406E12	
Totale (Corr.)	1,37538E14	49		

|t| > 1,6766

R-quadrato = 45,41 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 44,27 %

Errore standard della stima = 1250630

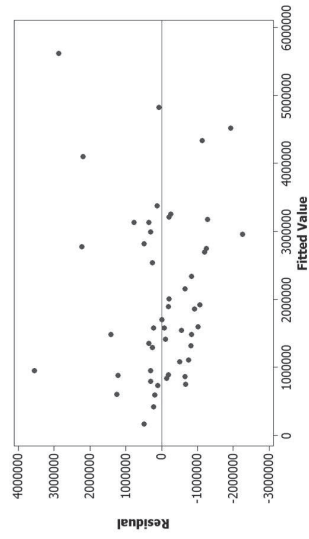
Statistica di Durbin-Watson = 2,0043

L'equazione del modello adattato è:

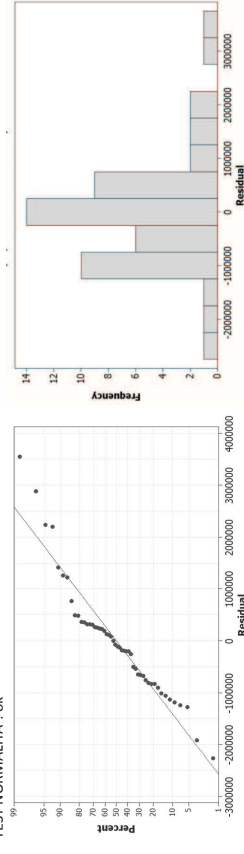
$$\text{VALORE DI STIMA} = -480906 + 1753270 * \text{SUPERFICIE ESTERNA}$$

VERIFICHE IPOTESI:

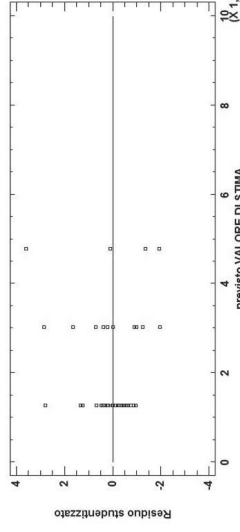
- TEST LINEARITA': ok



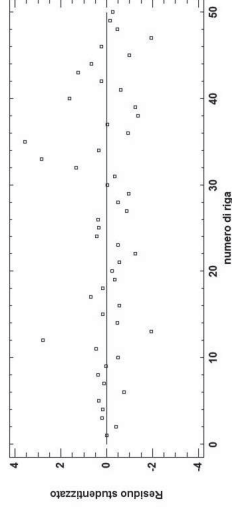
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 12,75 (p=0,0507) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



n 50
 k 11
 D-W 2,004

di 1,064
 du 2,103

accettazione 2,103
 rifiuto 0
 non decisione 1,064
rifiuto 2,936
 non decisione 1,897

sdw < 1,897
 <dw < 1,064
 <dw < 2,103
 <dw < 4
 <dw < 2,936

CONTESTO:

- APPARTENENZA CIRCUITO (n.32):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE
 CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-41409.5	695359	-0,0595513	0,9529
SUPERFICIE ESTERNA	1275970	304645	4,18838	0,0003
STATO CONSERVATIVO	1105010	328985	3,35885	0,0023
D'AUTORE	-1726640	787728	-2,19193	0,0369
CONTESTO	-729714	325526	-2,24165	0,0331

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,48013E13	4	1,37003E13	0,0002
Residuo	4,88633E13	27	1,74512E12	
Totale (Corr.)	1,03665E14	31		

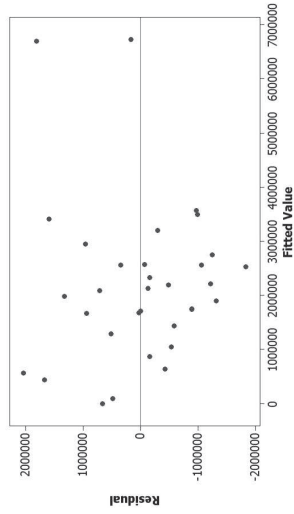
|t|>1,6939
 R-quadrato = 52,86 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 46,13 %
 Errore standard della stima = 1321030
 Statistica di Durbin-Watson = 1,66493

L'equazione del modello adattato è:

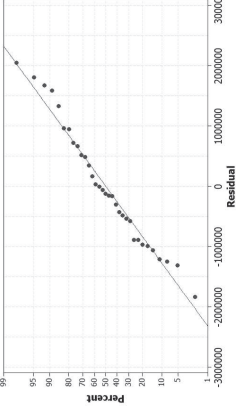
VALORE DI STIMA = -41409.5 + 1275970*SUPERFICIE ESTERNA + 1105010*STATO CONSERVATIVO - 1726640*D'AUTORE - 729714*CONTESTO

VERIFICHE IPOTESI:

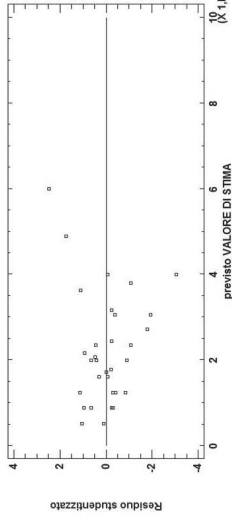
- TEST LINEARITA': ok



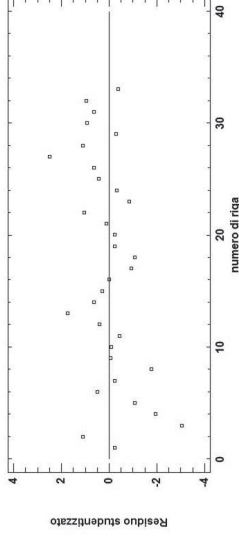
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 4,688 (P=0,153) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



Appartenenza circuito	n	k	D-W
	32	11	1,664

di 0,703
 du 2,411

accettazione rifiuto	2,411	<dw <	1,589
non decisione rifiuto	0	<dw <	0,703
non decisione	0,703	<dw <	2,411
rifiuto	3,297	<dw <	4
non decisione	1,589	<dw <	3,297

- NON APPARTENENZA A CIRCUITO (n.39):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-123.1450	469.448	-2,62319	0,0131
SUPERFICIE COPERTA	69,0563	233,606	2,9561	0,0057
SUPERFICIE ESTERNA	95,4736	262,829	3,63254	0,0009
STATO CONSERVATIVO	53,6350	217,974	2,46061	0,0193
CONTESTO	45,2521	188,947	2,39496	0,0225

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,45185E13	4	1,36296E13	0,0000
Residuo	3,08656E13	34	9,35321E11	
Totale (Corr.)	8,53841E13	38		

$|t| > 1,6871$

R-quadrato = 63,85 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 59,46 %

Errore standard della stima = 967120

Statistica di Durbin-Watson = 1,81071

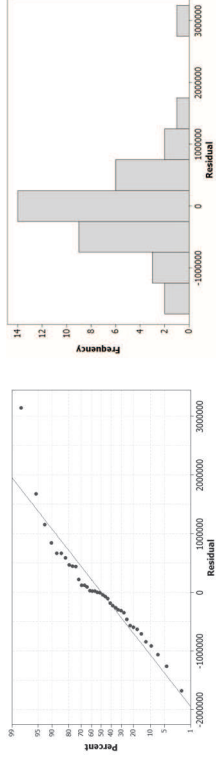
L'equazione del modello adattato è:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -1231450 + 690563 * \text{SUPERFICIE COPERTA} + 954736 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 536350 * \text{STATO CONSERVATIVO} + 452521 * \text{CONTESTO}$$

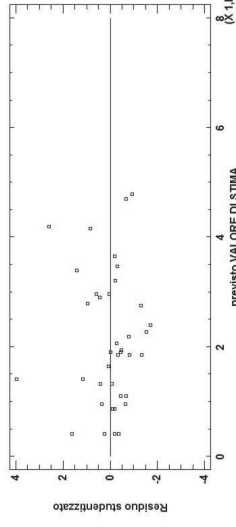
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

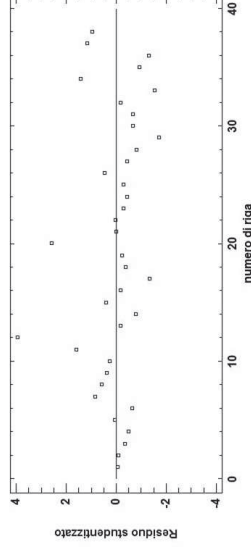
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5.133 (p=0.2739) ok

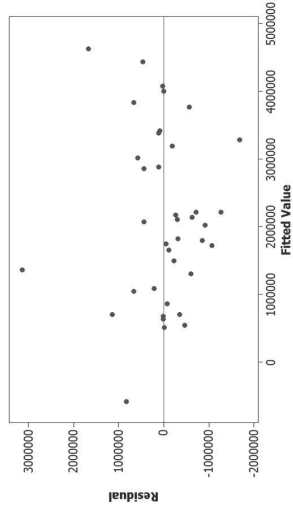


- TEST INDIPENDENZA: ok



Non appartenenza circuito	n	k	D-W
	39	11	1,81

accettazione rifiuto	2,246	0	0,875	1,754
non decisione rifiuto	0,875	3,125	2,246	4
non decisione	1,754	3,125	2,246	4



APPARATO DECORATIVO:

- PRESENZA APPARATO DECORATIVO (n.33):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1030990	567143	-1,81787	0,0798
SUPERFICIE COPERTA	762552	265029	2,87724	0,0076
SUPERFICIE ESTERNA	814997	254071	3,20775	0,0033
STATO CONSERVATIVO	11,86280	267871	4,42855	0,0001
D'AUTORE	-1513590	603660	-2,50735	0,0182

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,24813E13	4	1,31203E13	0,0000
Residuo	3,32263E13	28	1,18665E12	
Totale (Corr.)	8,57076E13	32		

$|t| > 1,6939$

R-quadrato = 61,23 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,69 %

Errore standard della stima = 1089340

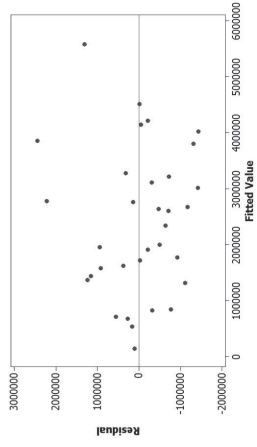
Statistica di Durbin-Watson = 1,90043

L'equazione del modello adattato è:

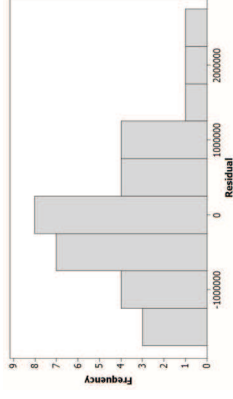
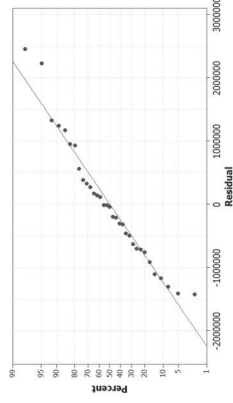
VALORE DI STIMA = -1030990 + 762552***SUPERFICIE COPERTA** + 814997***SUPERFICIE ESTERNA** + 1186280***STATO CONSERVATIVO** - 1513590***D'AUTORE**

VERIFICHE IPOTESI:

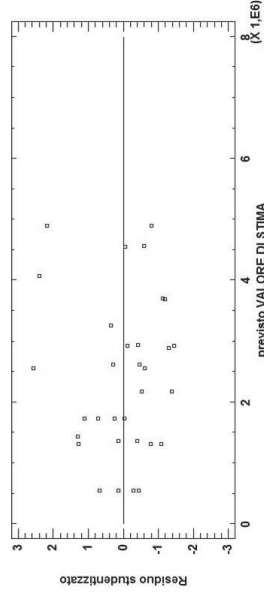
- TEST LINEARITA': ok



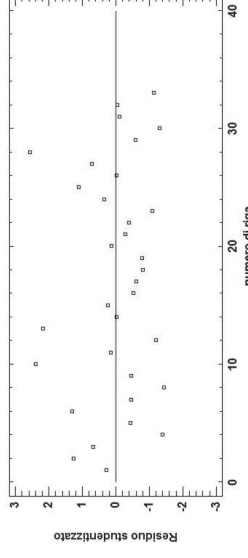
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': B-P: 5,338; PVALUE: 0,2543 (OK) Statistica Breusch-Pagan: 5,338 (P=0,2543) OK



- TEST INDIPENDENZA: ok



numero di riga	n	k	D-W
Presenza apparato	33	11	1,9

di 0,731
 du 2,382

accettazione	2,382	sdw <	1,618
rifiuto	0	<dw <	0,731
non decisione	0,731	<dw <	2,382
rifiuto	3,269	<dw <	4
non decisione	1,618	<dw <	3,269

- ASSENZA APPARATO (n.38):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica t	P-value
COSTANTE	-772362	439184	-1,75863	0,0871
SUPERFICIE ESTERNA	1922310	282257	6,8105	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,64016E13	1	5,64016E13	0,0000
Residuo	4,3776E13	36	1,216E12	
Totale (Corr.)	1,00178E14	37		

|t|>1,6871

R-quadrato = 56,30 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,08 %

Errore standard della stima = 1102720

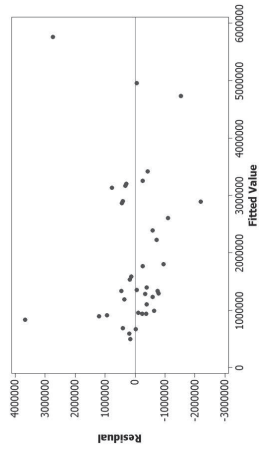
Statistica di Durbin-Watson = 1,83914

L'equazione del modello adattato è:

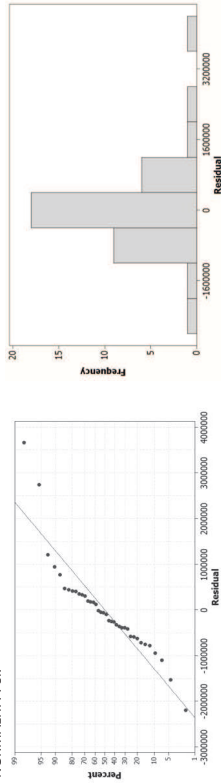
$$\text{VALORE DI STIMA} = -772362 + 1922310 * \text{SUPERFICIE ESTERNA}$$

VERIFICHE IPOTESI:

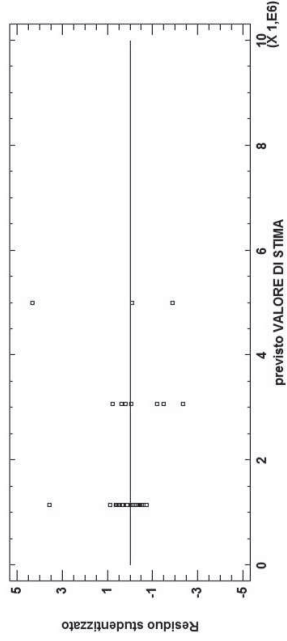
- TEST LINEARITA': ok



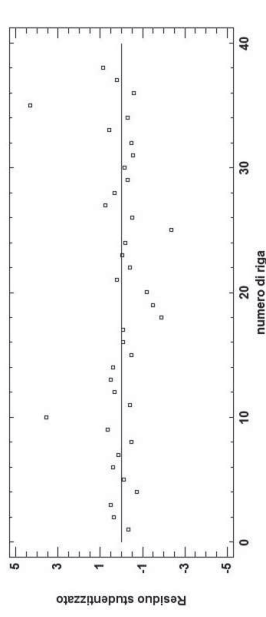
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 12,51 (p=0,0509) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



Assenza apparato	n	k	D-W
	38	11	1,839

di 0,854
 du 2,265

accettazione	2,265	sdw <	1,735
rifiuto	0	<dw <	0,854
non decisione	0,854	<dw <	2,265
rifiuto	3,146	<dw <	4
non decisione	1,735	<dw <	3,146

- Caso 8 _ 13 variabili (epoca, sup. coperta, sup. esterna, stato conservativo, circuiti (dicotomica), autore, vincolo, fungibilità, apparato, affaccio, contesto, accessibilità, quotazioni immobiliari)

CAMPIONE COMPLETO:

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- EPOCA
- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-479215	568647	-0.84273	0.4025
EPOCA	-256664	121242	-2.11695	0.0381
SUPERFICIE COPERTA	675339	208825	3.234	0.0019
SUPERFICIE ESTERNA	1097250	200272	5.47882	0.0000
STATO CONSERVATIVO	749890	184511	4.0642	0.0001
D'AUTORE	-1775700	581792	-3.05211	0.0033

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,07702E14	5	2,15404E13	0,0000
Residuo	8,14516E13	65	1,2531E12	
Totale(Corr.)	1,89154E14	70		

$|t| > 1,6669$

R-quadrato = 56,93 %

R-quadrato (adattato per G.l.) = 53,62 %

Errore standard della stima = 1119420

Statistica di Durbin-Watson = 2,0069

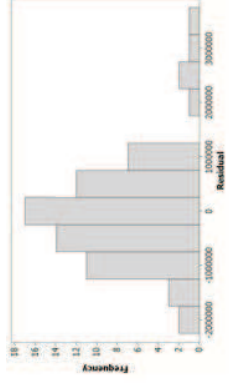
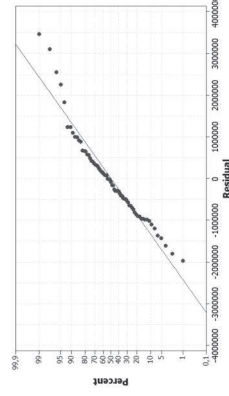
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -479215 - 256664*EPOCA + 675339*SUPERFICIE COPERTA + 1097250*SUPERFICIE ESTERNA + 749890*STATO CONSERVATIVO - 1775700*D'AUTORE

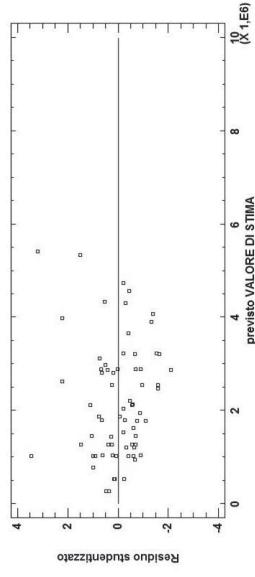
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

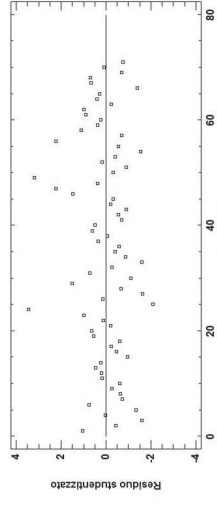
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 12,38 (P=0,051) ok



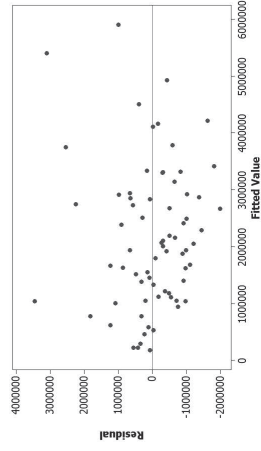
- TEST INDIPENDENZA: ok



Campione completo	n	k	D-W
	71	13	2,0069

di 1,206
du 2,066

accettazione	2,066	<dw <	1,934
rifiuto	0	<dw <	1,206
non decisione	1,206	<dw <	2,066
rifiuto	2,794	<dw <	4
non decisione	1,934	<dw <	2,794



EPOCA:

- EPOCA '400-'500 (n.22):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1847490	774973	-2,38394	0,0291
SUPERFICIE COPERTA	1069130	498651	2,14404	0,0468
SUPERFICIE ESTERNA	1353800	348050	3,88969	0,0012
STATO CONSERVATIVO	740463	302300	2,44943	0,0254
D'AUTORE	-2358800	744049	-3,17023	0,0056

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,56778E13	4	1,39195E13	0,0002
Residuo	2,24834E13	17	1,32255E12	
Totale (Corr.)	7,81612E13	21		

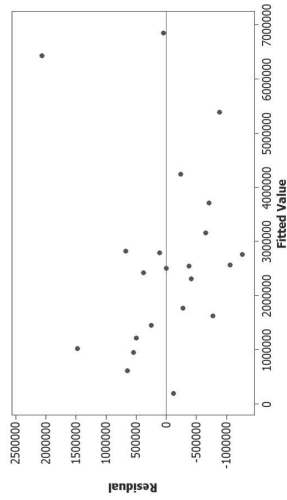
$|t| > 1,7207$
 R-quadrato = 71,23 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 64,46 %
 Errore standard della stima = 1150020
 Statistica di Durbin-Watson = 1,96528

L'equazione del modello adattato è:

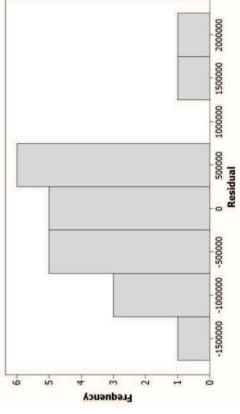
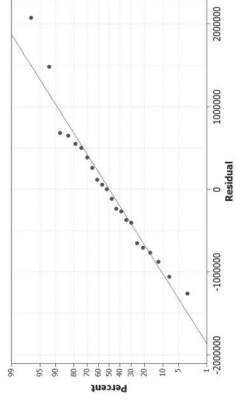
VALORE DI STIMA = -1847490 + 1069130***SUPERFICIE COPERTA** + 1353800***SUPERFICIE ESTERNA** + 740463***STATO CONSERVATIVO** - 2358800***D'AUTORE**

VERIFICHE IPOTESI:

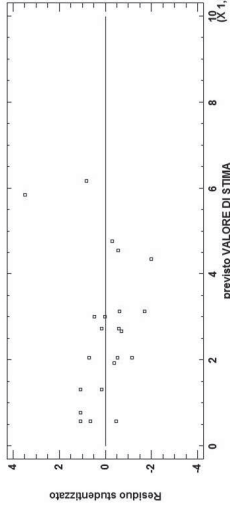
- TEST LINEARITA': ok



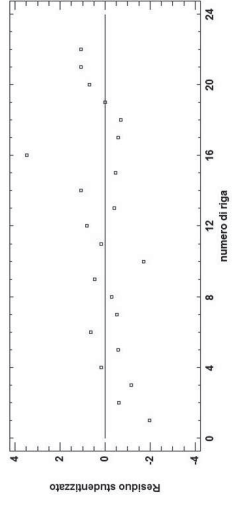
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 8,279 (p=0,0159) no



- TEST INDIPENDENZA: ok



epoca '400-'500 n 22 k 12 D-W 1,965

di 0,281
 du 3,057

accettazione	3,057	sdw <	0,943
rifiuto	0	<dw <	0,281
non decisione	0,281	<dw <	3,057
rifiuto	3,719	<dw <	4
non decisione	0,943	<dw <	3,719

- EPOCA '600 (n.13):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 VINCOLATA
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO
 CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	1777200	355862	4,99407	0,0007
VINCOLATA	-1997600	776470	-2,57267	0,0301
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	2469600	701987	3,51801	0,0065
CONTESTO	1403200	392642	3,57374	0,0060

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	2,61458E13	3	8,71525E12	0,0014
Residuo	6,19424E12	9	6,88249E11	
Totale (Corr.)	3,234E13	12		

$|t| > 1,7823$

R-quadrato = 80,84 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 74,46 %

Errore standard della stima = 829608

Statistica di Durbin-Watson = 2,06724

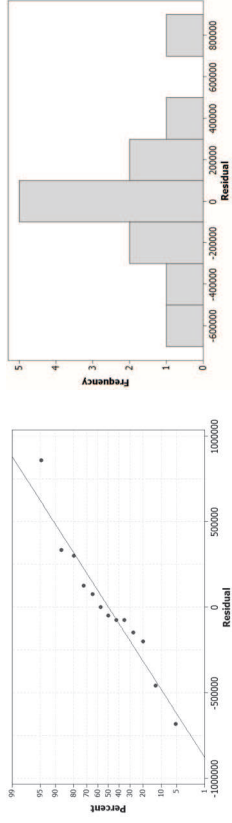
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = 1777200 - 1997600*VINCOLATA + 2469600*PRESENZA APPARATO DECORATIVO + 1403200*CONTESTO

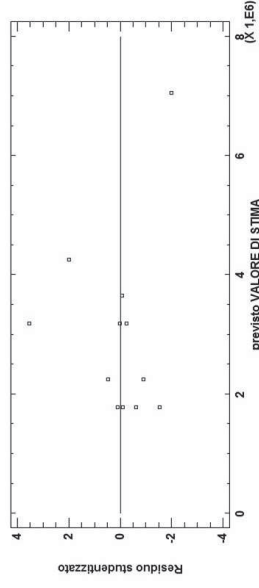
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

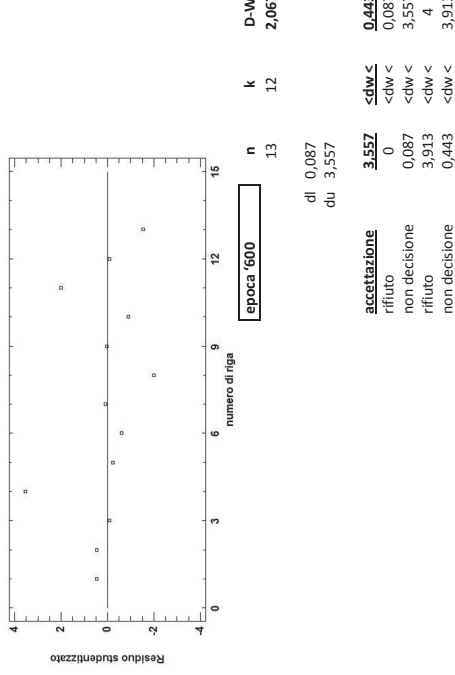
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 3,919 (p=0,141) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



accettazione	3,557	sdw <	0,443
rifiuto	0	<dw <	0,087
non decisione	0,087	<dw <	3,557
rifiuto	3,913	<dw <	4
non decisione	0,443	<dw <	3,913

di 0,087
 du 3,557

epoca '600	n	k	D-W
	13	12	2,067

- EPOCA '700 (n.19):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-954557	551564	-1,73064	0,1040
SUPERFICIE COPERTA	703008	252030	2,78939	0,0138
SUPERFICIE ESTERNA	579177	266905	2,16997	0,0465
STATO CONSERVATIVO	1180000	309998	3,80646	0,0017

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,2485E13	3	4,16166E12	0,0026
Residuo	8,23498E12	15	5,48998E11	
Totale (Corr.)	2,072E13	18		

$|t| > 1,7341$
 R-quadrato = 60,25 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 52,30 %
 Errore standard della stima = 740944
 Statistica di Durbin-Watson = 2,25513

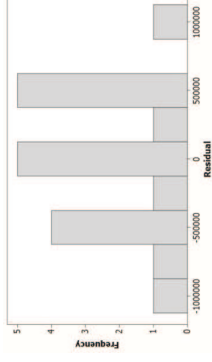
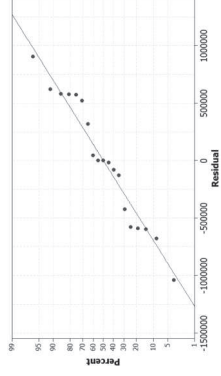
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -954557 + 703008*SUPERFICIE COPERTA + 579177*SUPERFICIE ESTERNA + 1180000*STATO CONSERVATIVO

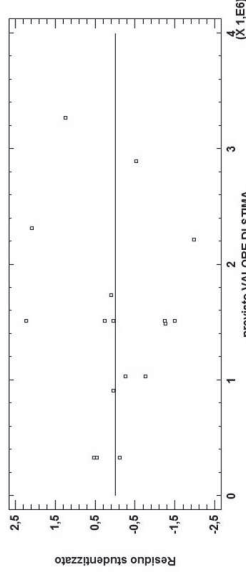
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

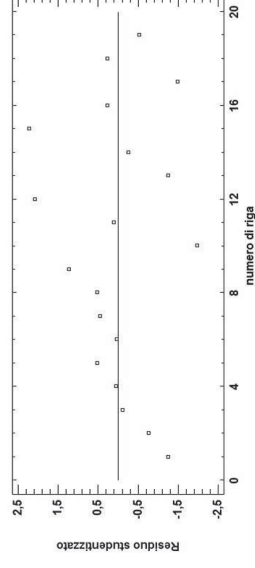
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 2,878 (P=0,4108) ok



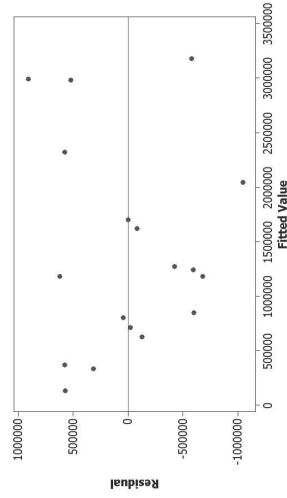
- TEST INDIPENDENZA: ok



epoca '700
 n 19
 k 12
 D-W 2,255

dl 0,160
 du 3,335

accettazione 3,335 <dw < 0,665
 rifiuto 0 <dw < 0,160
 non decisione 0,160 <dw < 3,335
 rifiuto 3,840 <dw < 4
 non decisione 0,665 <dw < 3,840



- EPOCA '800 (n.17):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 ACCESSIBILITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica t	P-value
COSTANTE	361343	654485	0,552104	0,5890
ACCESSIBILITA'	970746	432107	2,24654	0,0402

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	7,42792E12	1	7,42792E12	0,0402
Residuo	2,20765E13	15	1,47177E12	
Totale (Corr.)	2,95044E13	16		

|t| > 1,6669

R-quadrato = 25,17 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 20,18 %

Errore standard della stima = 1213160

Statistica di Durbin-Watson = 2,13778

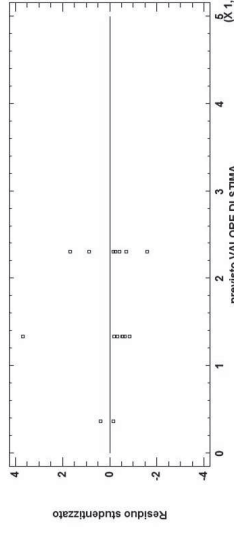
L'equazione del modello adattato è:

$$\text{VALORE DI STIMA} = 361343 + 970746 * \text{ACCESSIBILITA'}$$

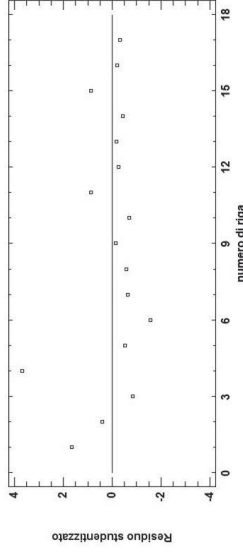
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,323 (p=0,57) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok

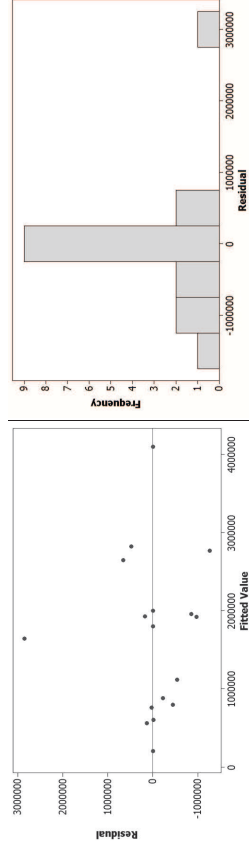


epoca '800	n	k	D-W
	17	12	2,138

di 0,087
 du 3,557

accettazione	3,557	<dw <	0,443
rifiuto	0	<dw <	0,087
non decisione	0,087	<dw <	3,557
rifiuto	3,913	<dw <	4
non decisione	0,443	<dw <	3,913

- TEST NORMALITA': ok



VINCOLO:

- PRENZA VINCOLO (n:21):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1061560	650151	-1,6328	0,1220
SUPERFICIE COPERTA	807041	292834	2,75596	0,0141
SUPERFICIE ESTERNA	760490	249104	3,0529	0,0076
STATO CONSERVATIVO	1083540	301255	3,59675	0,0024
D'AUTORE	-1315890	569572	-2,31031	0,0345

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	3,44574E13	4	8,61436E12	0,0005
Residuo	1,49044E13	16	9,31498E11	
Totale (Corr.)	4,93614E13	20		

$|t| > 1,7247$

R-quadrato = 69,80 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 62,25 %

Errore standard della stima = 965141

Statistica di Durbin-Watson = 2,34464

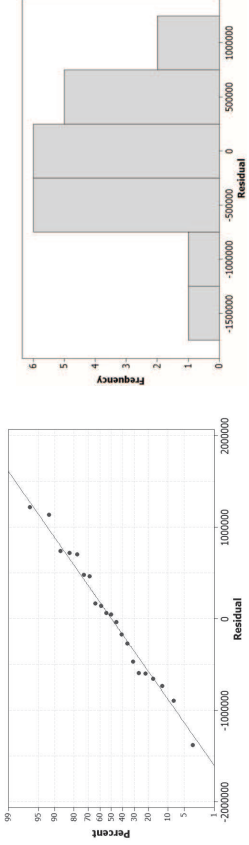
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -1061560 + 807041 * SUPERFICIE COPERTA + 760490 * SUPERFICIE ESTERNA + 1083540 * STATO CONSERVATIVO - 1315890 * D'AUTORE

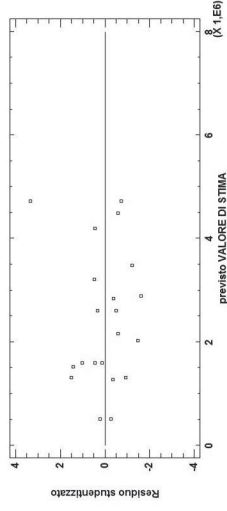
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

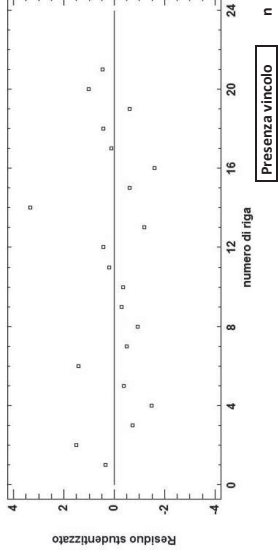
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 6,266 (P=0,1801) ok

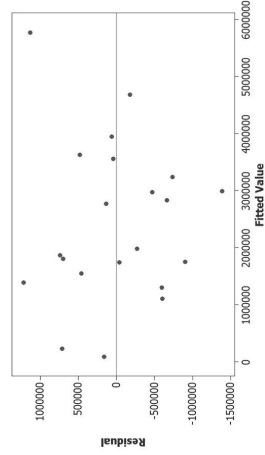


- TEST INDIPENDENZA: ok



Presenza vincolo	n	k	D-W
	21	12	2,344

accettazione	3,141	<dw <	0,859
rifiuto	0	<dw <	0,240
non decisione	0,240	<dw <	3,141
rifiuto	3,760	<dw <	4
non decisione	0,859	<dw <	3,760



- ASSENZA VINCOLO (n=50):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica t	P-value
COSTANTE	-480906	436909	-1,1007	0,2765
SUPERFICIE ESTERNA	1753270	277438	6,3195	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	6,24626E13	1	6,24626E13	0,0000
Residuo	7,50751E13	48	1,56406E12	
Totale (Corr.)	1,37538E14	49		

|t| > 1,6766

R-quadrato = 45,41 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 44,27 %

Errore standard della stima = 1250630

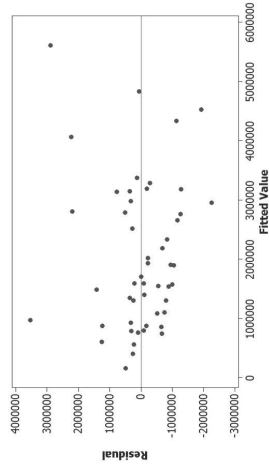
Statistica di Durbin-Watson = 2,0043

L'equazione del modello adattato è:

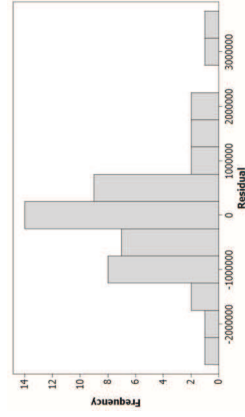
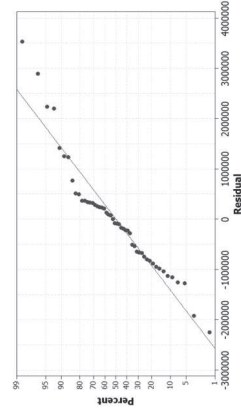
VALORE DI STIMA = -480906 + 1753270***SUPERFICIE ESTERNA**

VERIFICHE IPOTESI:

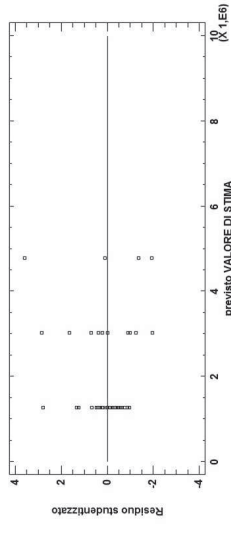
- TEST LINEARITA': ok



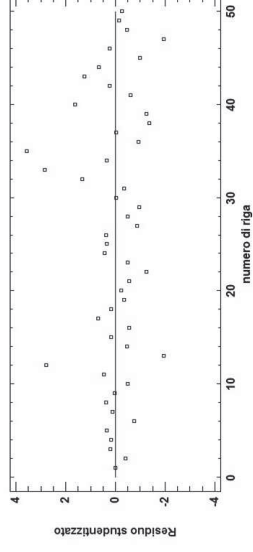
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 12,75 (p=0,0507) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



assenza vincolo	n	k	D-W
	50	12	2,004

accettazione	2,163	sdw <	1,837
rifiuto	0	<dw <	1,019
non decisione	1,019	<dw <	2,163
rifiuto	2,981	<dw <	4
non decisione	1,837	<dw <	2,981

di 1,019
du 2,163

CONTESTO:

- APPARTENENZA CIRCUITO (n.32):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE
 CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-41409.5	695359	-0.0595513	0.9529
SUPERFICIE ESTERNA	1275970	304645	4.18838	0.0003
STATO CONSERVATIVO	1105010	328985	3.35885	0.0023
D'AUTORE	-1726640	787728	-2.19193	0.0369
CONTESTO	-729714	325526	-2.24165	0.0331

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5.48013E13	4	1.37003E13	0.0002
Residuo	4.88633E13	27	1.74512E12	
Totale (Corr.)	1.03665E14	31		

$|t| > 1,6939$

R-quadrato = 52,86 %

R-quadrato (adattato per $g.l.$) = 46,13 %

Errore standard della stima = 1321030

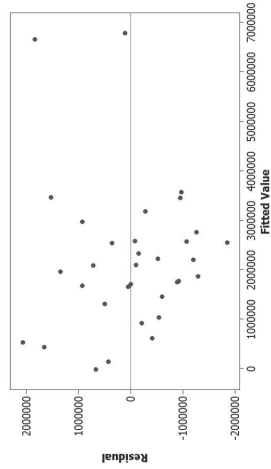
Statistica di Durbin-Watson = 1,56493

L'equazione del modello adattato è:

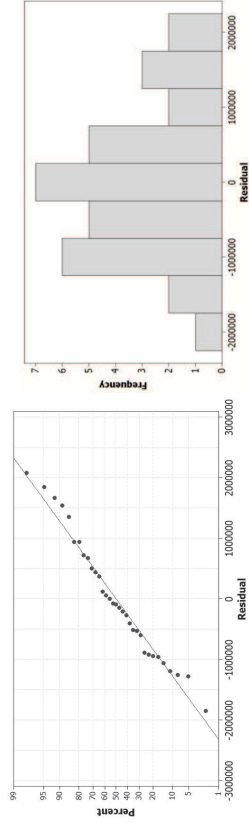
VALORE DI STIMA = -41409.5 + 1275970*SUPERFICIE ESTERNA + 1105010*STATO CONSERVATIVO - 1726640*D'AUTORE - 729714*CONTESTO

VERIFICHE IPOTESI:

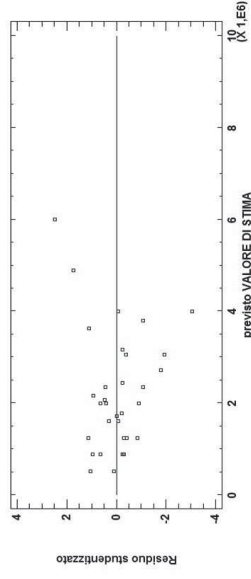
- TEST LINEARITA': ok



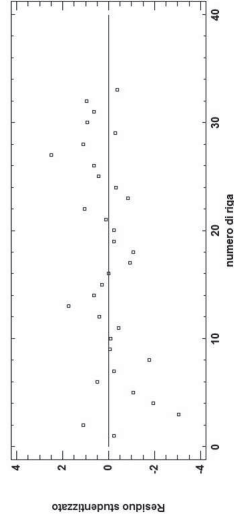
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 4,674 (P=0,143) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



appartenenza circuito	n	k	D-W
	32	12	1,564

di 0,638
 du 2,517

accettazione	2,517	<dw <	1,483
rifiuto	0	<dw <	0,638
non decisione	0,638	<dw <	2,517
rifiuto	3,362	<dw <	4
non decisione	1,483	<dw <	3,362

- NON APPARTENENZA CIRCUITO (n.39):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-123.1450	469448	-2,62319	0,0131
SUPERFICIE COPERTA	69,0563	233606	2,9561	0,0057
SUPERFICIE ESTERNA	95,4736	262829	3,63254	0,0009
STATO CONSERVATIVO	53,6350	217974	2,46061	0,0193
CONTESTO	45,2521	188947	2,39496	0,0225

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,45185E13	4	1,36296E13	0,0000
Residuo	3,08656E13	34	9,35321E11	
Totale (Corr.)	8,53841E13	38		

$|t| > 1,6871$

R-quadrato = 63,85 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 59,46 %

Errore standard della stima = 967120

Statistica di Durbin-Watson = 1,68071

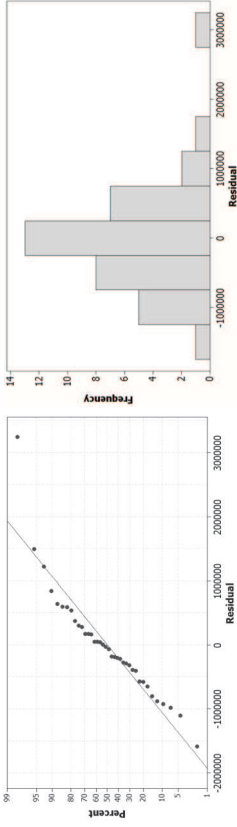
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -1231450 + 690563***SUPERFICIE COPERTA** + 954736***SUPERFICIE ESTERNA** + 536350***STATO CONSERVATIVO** + 452521***CONTESTO**

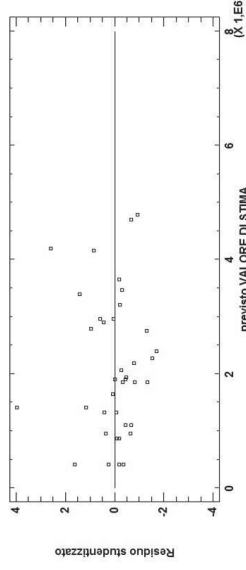
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

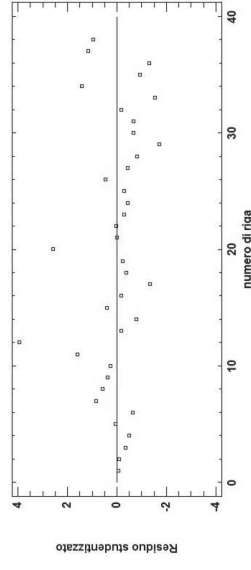
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5,133 (P=0,2739) ok



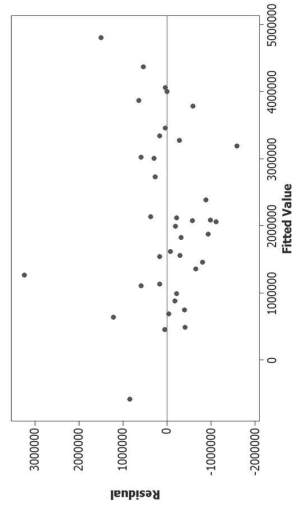
- TEST INDIPENDENZA: ok



Non appartenenza circuito	n	k	D-W
accettazione	2,329		
rifiuto	0		
non decisione	0,819		
rifiuto	3,181		
non decisione	1,671		

di 0,819
du 2,329

accettazione	<dw <	1,671
rifiuto	<dw <	0,819
non decisione	<dw <	2,329
rifiuto	<dw <	3,181
non decisione	<dw <	3,181



APPARATO DECORATIVO:

- PRESENZA APPARATO DECORATIVO (n.33):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1030990	567143	-1,81787	0,0798
SUPERFICIE COPERTA	762552	265029	2,87724	0,0076
SUPERFICIE ESTERNA	814997	254071	3,20775	0,0033
STATO CONSERVATIVO	11,86280	267871	4,42855	0,0001
D'AUTORE	-1513590	603660	-2,50735	0,0182

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,24813E13	4	1,31203E13	0,0000
Residuo	3,32263E13	28	1,18665E12	
Totale (Corr.)	8,57076E13	32		

$t|>1,6939$

R-quadrato = 61,23 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,69 %

Errore standard della stima = 1089340

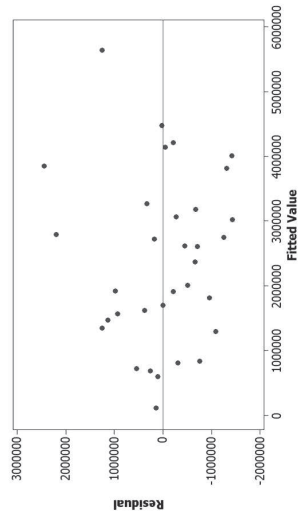
Statistica di Durbin-Watson = 1,90043

L'equazione del modello adattato è:

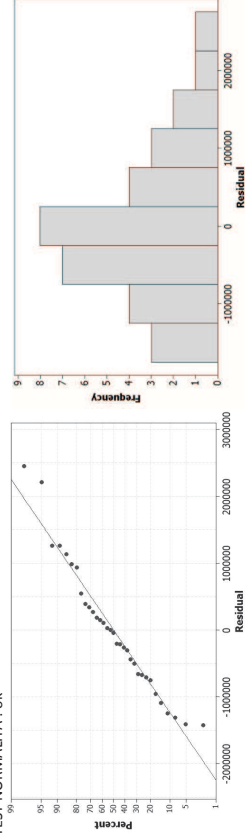
VALORE DI STIMA = -1030990 + 762552***SUPERFICIE COPERTA** + 814997***SUPERFICIE ESTERNA** + 1186280***STATO CONSERVATIVO** - 1513590***D'AUTORE**

VERIFICHE IPOTESI:

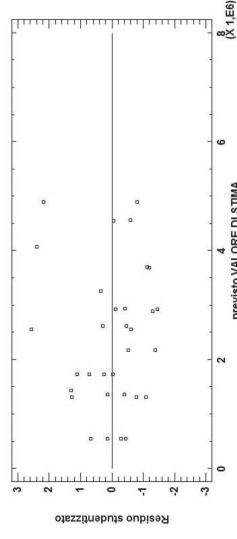
- TEST LINEARITA': ok



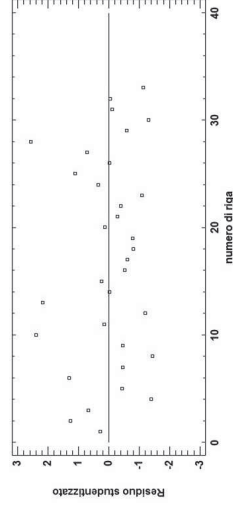
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5,338 (P=0,2543) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



Presenza apparato	n	k	D-W
	33	12	1,9

di 0,668
du 2,484

accettazione	2,484	sdw <	1,516
rifiuto	0	<dw <	0,668
non decisione	0,668	<dw <	2,484
rifiuto	3,332	<dw <	4
non decisione	1,516	<dw <	3,332

- ASSENZA APPARATO (n,38):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica t	P-value
COSTANTE	-772362	439184	-1,75863	0,0871
SUPERFICIE ESTERNA	1922310	282257	6,8105	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,64016E13	1	5,64016E13	0,0000
Residuo	4,3776E13	36	1,216E12	
Totale (Corr.)	1,00178E14	37		

$|t| > 1,6871$

R-quadrato = 56,30 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,08 %

Errore standard della stima = 1102720

Statistica di Durbin-Watson = 1,83914

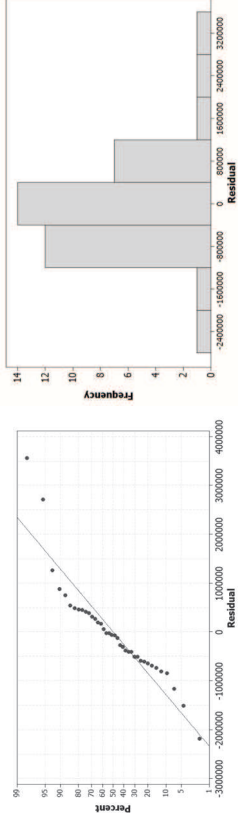
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = $-772362 + 1922310 * \text{SUPERFICIE ESTERNA}$

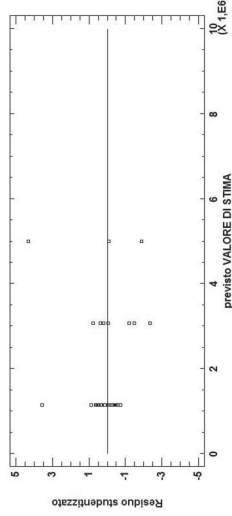
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

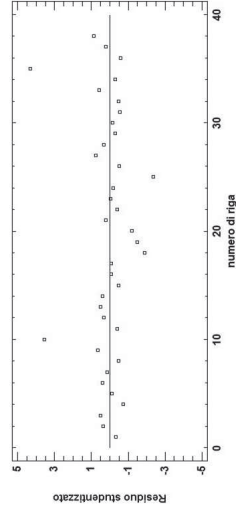
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 12,51 (P=0,0509) ok



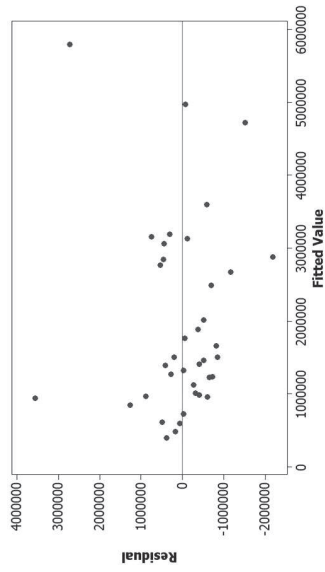
- TEST INDIPENDENZA: ok



assenza apparato	n	k	D-W
	38	12	1,839

di 0,796
du 2,351

accettazione	2,351	<dw <	1,649
rifiuto	0	<dw <	0,796
non decisione	0,796	<dw <	2,351
rifiuto	3,204	<dw <	4
non decisione	1,649	<dw <	3,204



- Caso 9 _ 13 variabili (epoca, sup. coperta, sup. esterna, stato conservativo, circuiti (dicotomica), autore, vincolo, fungibilità, apparato, affaccio, contesto, accessibilità, quotazioni immobiliari (classi))

CAMPIONE COMPLETO:

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- EPOCA
- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-479215	568647	-0.84273	0.4025
EPOCA	-256664	121242	-2.11695	0.0381
SUPERFICIE COPERTA	675339	208825	3.234	0.0019
SUPERFICIE ESTERNA	1097250	200272	5.47882	0.0000
STATO CONSERVATIVO	749890	184511	4.0642	0.0001
D'AUTORE	-1775700	581792	-3.05211	0.0033

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,07702E14	5	2,15404E13	0,0000
Residuo	8,14516E13	65	1,2531E12	
Totale(Corr.)	1,89154E14	70		

|t| > 1,6669

R-quadrato = 56,93 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 53,62 %

Errore standard della stima = 1119420

Statistica di Durbin-Watson = 2,0069

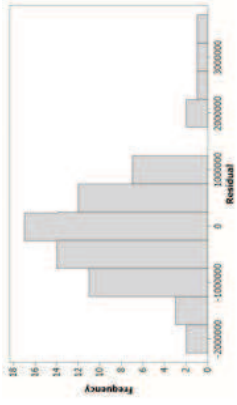
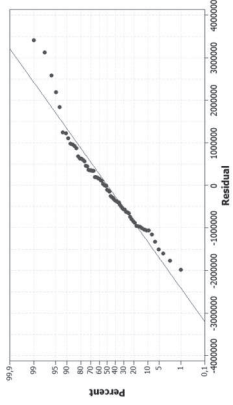
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -479215 - 256664*EPOCA + 675339*SUPERFICIE COPERTA + 1097250*SUPERFICIE ESTERNA + 749890*STATO CONSERVATIVO - 1775700*D'AUTORE

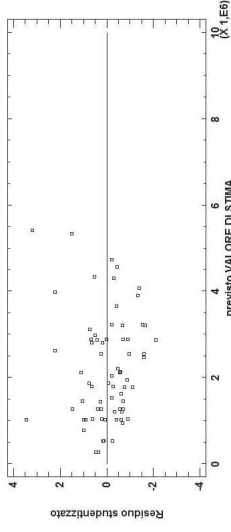
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

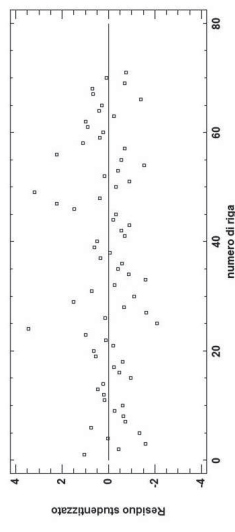
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 12.38 (P=0.051) ok



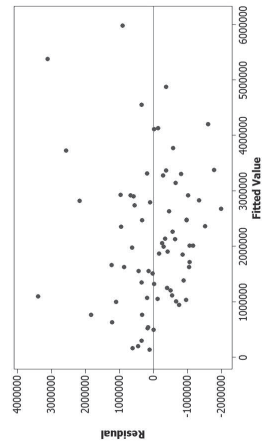
- TEST INDIPENDENZA: ok



Campione completo	n	k	D-W
	71	13	2,0069

di 1,206
du 2,066

accettazione	2,066	sdw <	1,934
rifiuto	0	<sdw <	1,206
non decisione	1,206	<sdw <	2,066
rifiuto	2,794	<sdw <	4
non decisione	1,934	<sdw <	2,794



EPOCA:

- EPOCA '400-'500 (n.22):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1847490	774973	-2,38394	0,0291
SUPERFICIE COPERTA	1069130	498651	2,14404	0,0468
SUPERFICIE ESTERNA	1353800	348050	3,88969	0,0012
STATO CONSERVATIVO	740463	302300	2,44943	0,0254
D'AUTORE	-2358800	744049	-3,17023	0,0056

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,56778E13	4	1,39195E13	0,0002
Residuo	2,24834E13	17	1,32255E12	
Totale (Corr.)	7,81612E13	21		

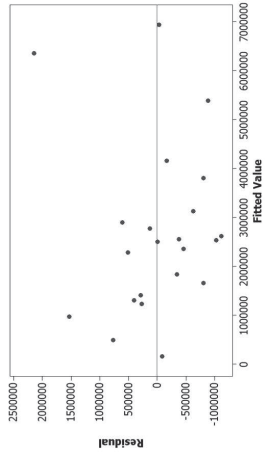
$|t| > 1,7207$
 R-quadrato = 71,23 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 64,46 %
 Errore standard della stima = 1150020
 Statistica di Durbin-Watson = 1,96528

L'equazione del modello adattato è:

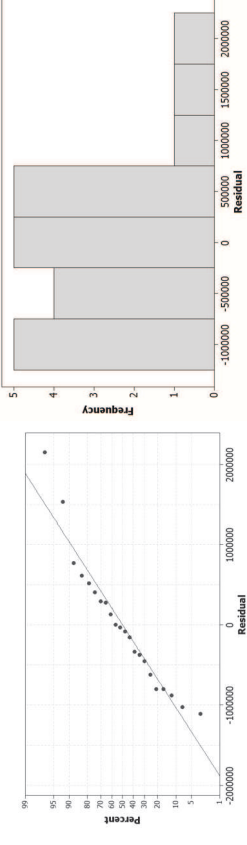
VALORE DI STIMA = -1847490 + 1069130***SUPERFICIE COPERTA** + 1353800***SUPERFICIE ESTERNA** + 740463***STATO CONSERVATIVO** - 2358800***D'AUTORE**

VERIFICHE IPOTESI:

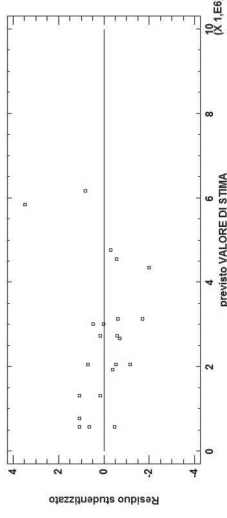
- TEST LINEARITA': ok



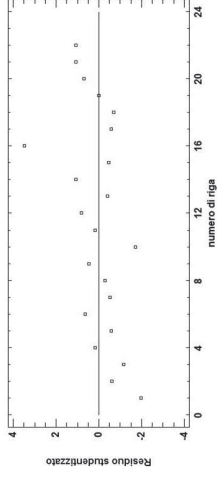
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 8,279 (P=0,0159) no



- TEST INDIPENDENZA: ok



epoca '400-'500 n 22 k 12 D-W 1,965

di 0,281
 du 3,057

accettazione 3,057 <dw < 0,943
 rifiuto 0 <dw < 0,281
 non decisione 0,281 <dw < 3,057
 rifiuto 3,719 <dw < 4
 non decisione 0,943 <dw < 3,719

- EPOCA '600 (n.13):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 QUOTAZIONI
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO
 CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	236971	617961	0,383472	0,7103
QUOTAZIONI	434853	162246	2,68021	0,0252
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	1533440	480775	3,18952	0,0110
CONTESTO	1953090	362296	5,39088	0,0004

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	2,6362E13	3	8,7873E12	0,0012
Residuo	5,97802E12	9	6,64225E11	
Totale (Corr.)	3,234E13	12		

$|t| > 1,7823$

R-quadrato = 81,51 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 75,35 %

Errore standard della stima = 815000

Statistica di Durbin-Watson = 2,68686

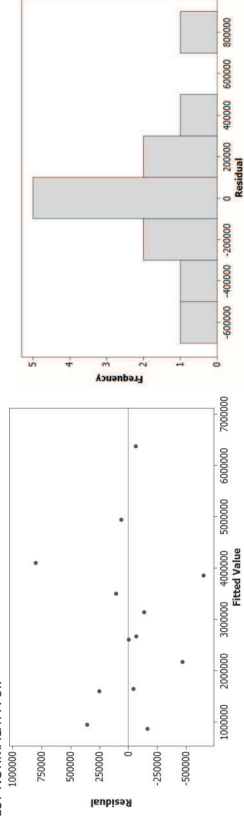
L'equazione del modello adattato è:

$$\text{VALORE DI STIMA} = 236971 + 434853 * \text{QUOTAZIONI} + 1533440 * \text{PRESENZA APPARATO DECORATIVO} + 1953090 * \text{CONTESTO}$$

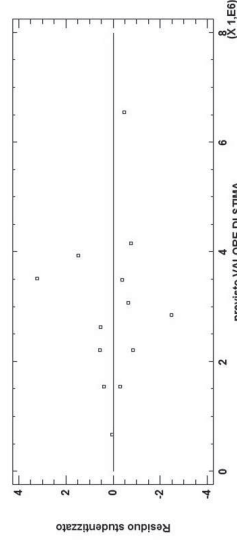
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

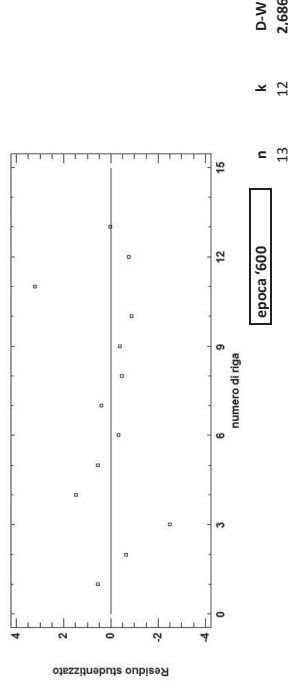
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 1,062 (P=0,3026) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



- EPOCA '700 (n.19):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-954557	551564	-1,73064	0,1040
SUPERFICIE COPERTA	703008	252030	2,78939	0,0138
SUPERFICIE ESTERNA	579177	266905	2,16997	0,0465
STATO CONSERVATIVO	1180000	309998	3,80646	0,0017

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,2485E13	3	4,16166E12	0,0026
Residuo	8,23498E12	15	5,48998E11	
Totale (Corr.)	2,072E13	18		

$|t| > 1,7341$

R-quadrato = 60,25 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 52,30 %

Errore standard della stima = 740944

Statistica di Durbin-Watson = 2,25513

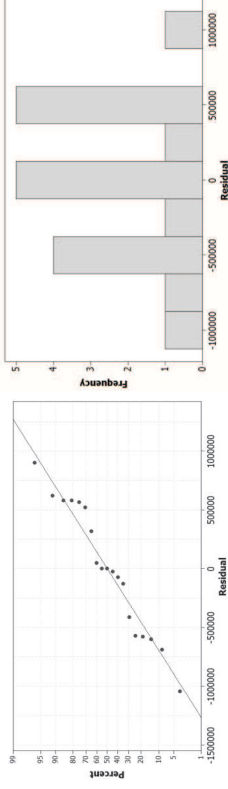
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -954557 + 703008***SUPERFICIE COPERTA** + 579177***SUPERFICIE ESTERNA** + 1180000***STATO CONSERVATIVO**

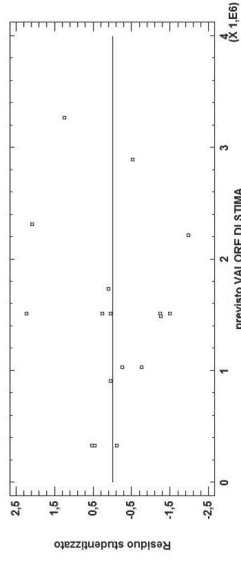
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

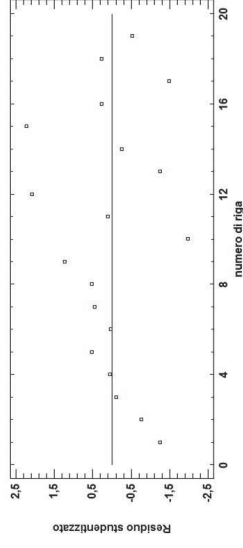
- TEST NORMALITA': no



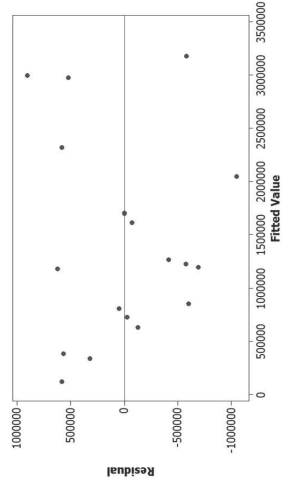
- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 2,878 (P=0,4108) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



accettazione rifiuto non decisione rifiuto non decisione
 n 3,335 0 0,160 3,840 0,665
 du 3,335
 epoca '700 n 19 k 12 D-W 2,255



- EPOCA '800 (n.17):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 ACCESSIBILITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	361343	654485	0,552104	0,5890
ACCESSIBILITA'	970746	432107	2,24654	0,0402

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	7,42792E12	1	7,42792E12	0,0402
Residuo	2,20765E13	15	1,47177E12	
Totale (Corr.)	2,95044E13	16		

|t| > 1,7459

R-quadrato = 25,17 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 20,18 %

Errore standard della stima = 1213160

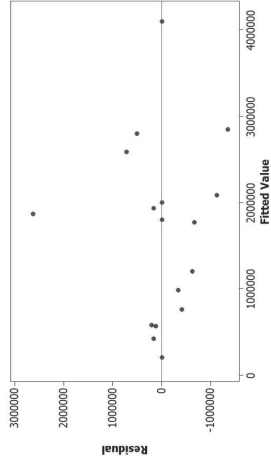
Statistica di Durbin-Watson = 2,13778

L'equazione del modello adattato è:

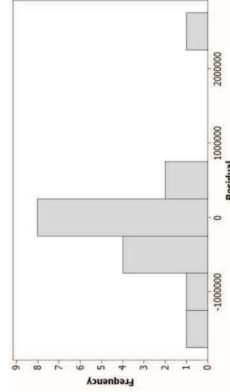
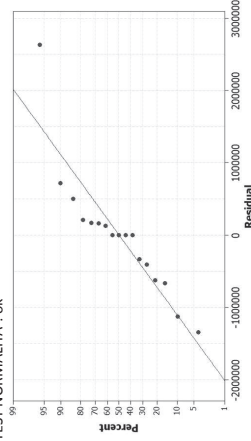
VALORE DI STIMA = 361343 + 970746*ACCESSIBILITA'

VERIFICHE IPOTESI:

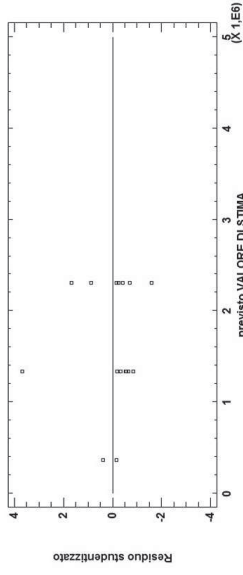
- TEST LINEARITA': ok



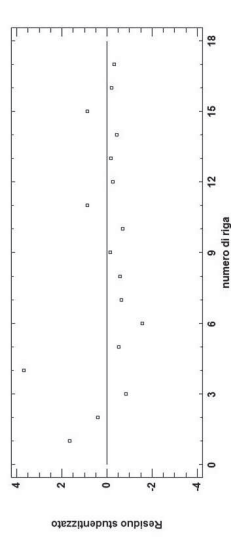
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,323 (P=0,57) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



n 17
 k 12
 D-W 2,138

di 0,087
 du 3,557

accettazione 3,557 <dw < 0,443
 rifiuto 0 <dw < 0,087
 non decisione 0,087 <dw < 3,557
 rifiuto 3,913 <dw < 4
 non decisione 0,443 <dw < 3,913

VINCOLO:

- PRENZA VINCOLO (n:21):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1061560	650151	-1,6328	0,1220
SUPERFICIE COPERTA	807041	292834	2,75596	0,0141
SUPERFICIE ESTERNA	760490	249104	3,0529	0,0076
STATO CONSERVATIVO	1083540	301255	3,59675	0,0024
D'AUTORE	-1315890	569572	-2,31031	0,0345

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	3,44574E13	4	8,61436E12	0,0005
Residuo	1,4904E13	16	9,31498E11	
Totale (Corr.)	4,93614E13	20		

|t| > 1,7247

R-quadrato = 69,80 %

R-quadrato (adattato per $\hat{\epsilon}_i$) = 62,25 %

Errore standard della stima = 965141

Statistica di Durbin-Watson = 2,34464

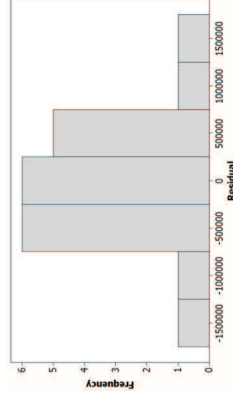
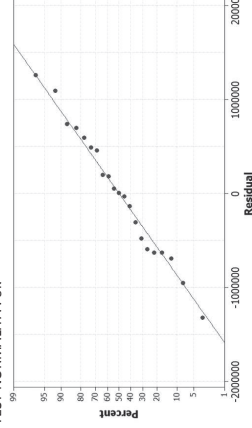
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -1061560 + 807041 * SUPERFICIE COPERTA + 760490 * SUPERFICIE ESTERNA + 1083540 * STATO CONSERVATIVO - 1315890 * D'AUTORE

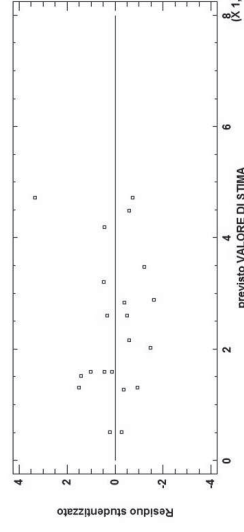
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

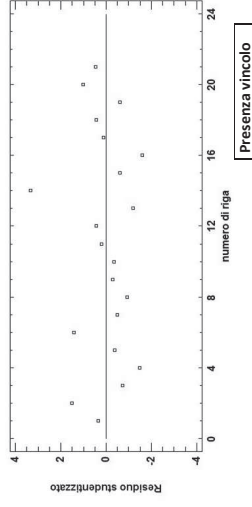
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 6,266 (P=0,1801) ok



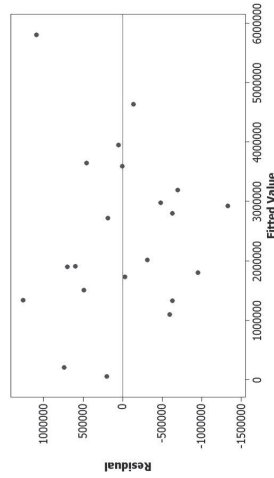
- TEST INDIPENDENZA: ok



accettazione	3,141	<dw <	0,859
rifiuto	0	<dw <	0,240
non decisione	0,240	<dw <	3,141
rifiuto	3,760	<dw <	4
non decisione	0,859	<dw <	3,760

di 0,240
 du 3,141

Presenza vincolo	n	k	D-W
	21	12	2,344



- ASSENZA VINCOLO (n:50):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-480906	436909	-1,1007	0,2765
SUPERFICIE ESTERNA	1753270	277438	6,3195	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	6,24626E13	1	6,24626E13	0,0000
Residuo	7,50751E13	48	1,56406E12	
Totale (Corr.)	1,37538E14	49		

|t| > 1,6766

R-quadrato = 45,41 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 44,27 %

Errore standard della stima = 1250630

Statistica di Durbin-Watson = 2,0043

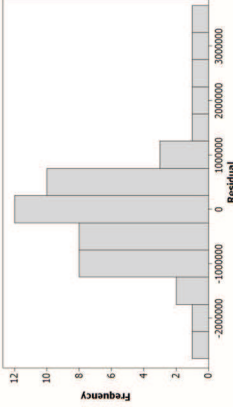
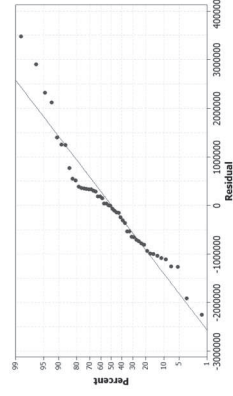
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -480906 + 1753270***SUPERFICIE ESTERNA**

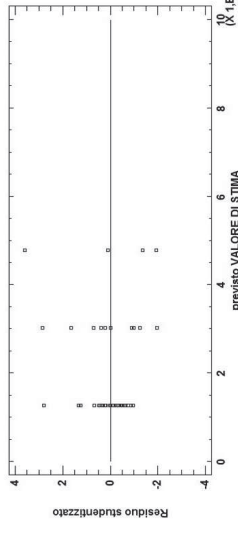
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

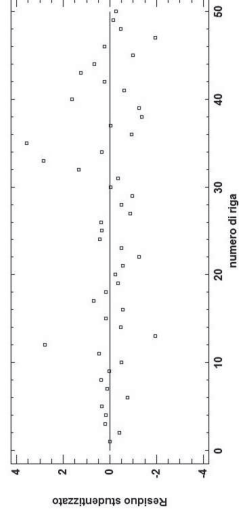
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 12,75 (P=0,0507) ok



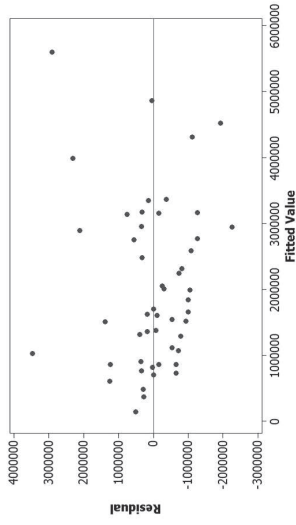
- TEST INDIPENDENZA: ok



n 50
k 12
D-W 2,004

di 1,019
du 2,163

accettazione	2,163	<dw <	1,837
rifiuto	0	<dw <	1,019
non decisione	1,019	<dw <	2,163
rifiuto	2,981	<dw <	4
non decisione	1,837	<dw <	2,981



CONTESTO:

- APPARTENENZA CIRCUITO (n.32):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- D'AUTORE
- CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-41409.5	695359	-0.0595513	0.9529
SUPERFICIE ESTERNA	1275970	304645	4.18838	0.0003
STATO CONSERVATIVO	1105010	328985	3.35885	0.0023
D'AUTORE	-1726640	787728	-2.19193	0.0369
CONTESTO	-729714	325526	-2.24165	0.0331

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,48013E13	4	1,37003E13	0,0002
Residuo	4,88633E13	27	1,74512E12	
Totale (Corr.)	1,03665E14	31		

$|t| > 1,6939$

R-quadrato = 52,86 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 46,13 %

Errore standard della stima = 1321030

Statistica di Durbin-Watson = 1,66493

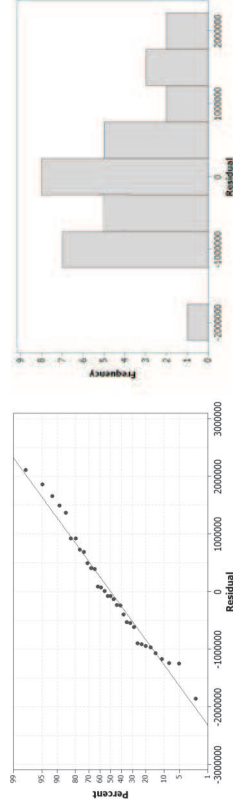
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -41409.5 + 1275970*SUPERFICIE ESTERNA + 1105010*STATO CONSERVATIVO - 1726640*D'AUTORE - 729714*CONTESTO

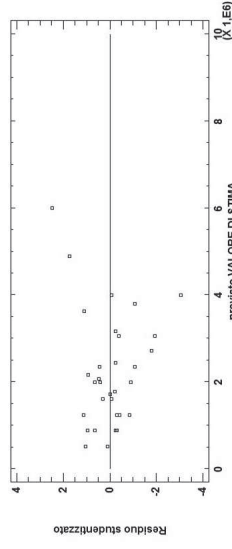
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

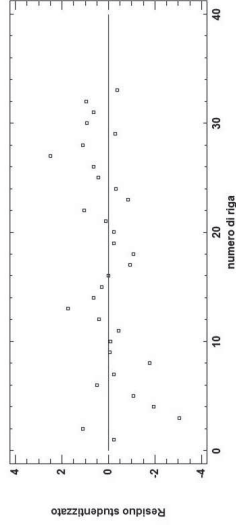
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 4,688 (P=0,153) ok

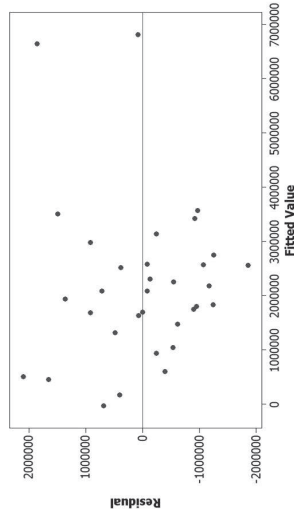


- TEST INDIPENDENZA: ok



Appartenenza circuito	n	k	D-W
	32	12	1,665

accettazione	2,517	<dw <	1,483
rifiuto	0	<dw <	0,638
non decisione	0,638	<dw <	2,517
rifiuto	3,362	<dw <	4
non decisione	1,483	<dw <	3,362



- NON APPARTENENZA A CIRCUITO (n.39):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-123.1450	469448	-2,62319	0,0131
SUPERFICIE COPERTA	69,0563	233606	2,9561	0,0057
SUPERFICIE ESTERNA	95,4736	262829	3,63254	0,0009
STATO CONSERVATIVO	536350	217974	2,46061	0,0193
CONTESTO	452521	188947	2,39496	0,0225

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,45185E13	4	1,36296E13	0,0000
Residuo	3,08656E13	34	9,35321E11	
Totale (Corr.)	8,53841E13	38		

$|t| > 1,6860$

R-quadrato = 63,85 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 59,46 %

Errore standard della stima = 967120

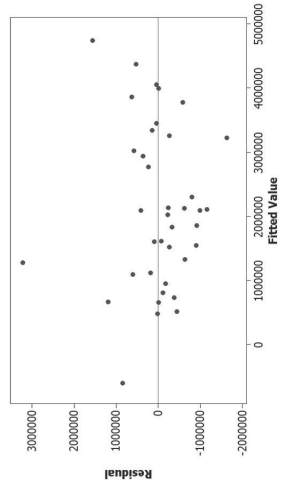
Statistica di Durbin-Watson = 1,68071

L'equazione del modello adattato è:

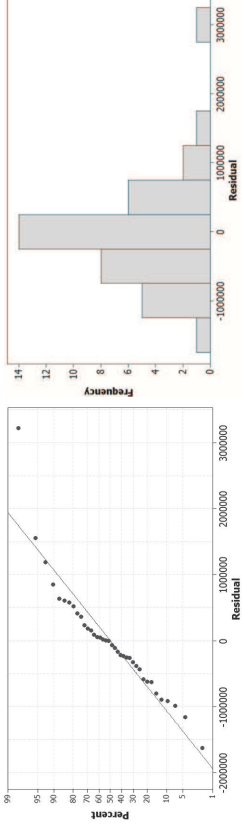
VALORE DI STIMA = -1231450 + 690563***SUPERFICIE COPERTA** + 954736***SUPERFICIE ESTERNA** + 536350***STATO CONSERVATIVO** + 452521***CONTESTO**

VERIFICHE IPOTESI:

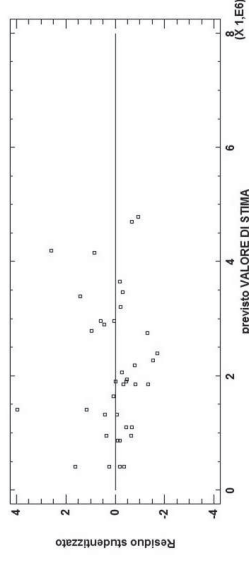
- TEST LINEARITA': ok



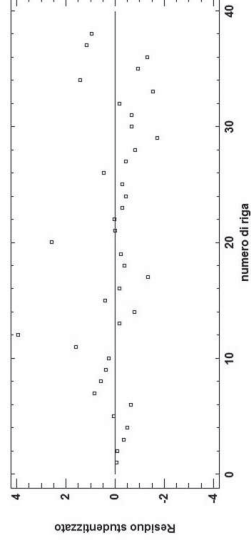
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5,133 (p=0,2739) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



accettazione	<dw <	<dw <	<dw <	1,671
rifiuto	0	0,819	2,329	0,819
non decisione	0,819	<dw <	<dw <	2,329
rifiuto	3,181	<dw <	<dw <	4
non decisione	1,671	<dw <	<dw <	3,181

di 0,819
du 2,329

Non appartenenza circuito	n	k	D-W
	39	12	1,68

APPARATO DECORATIVO:

- PRESENZA APPARATO DECORATIVO (n.33):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1030990	567143	-1,81787	0,0798
SUPERFICIE COPERTA	762552	265029	2,87724	0,0076
SUPERFICIE ESTERNA	814997	254071	3,20775	0,0033
STATO CONSERVATIVO	11,86280	267871	4,42855	0,0001
D'AUTORE	-1513590	603660	-2,50735	0,0182

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,24813E13	4	1,31203E13	0,0000
Residuo	3,32263E13	28	1,18665E12	
Totale (Corr.)	8,57076E13	32		

$t| > 1,6939$

R-quadrato = 61,23 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,69 %

Errore standard della stima = 1089340

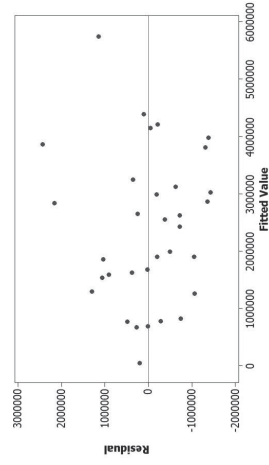
Statistica di Durbin-Watson = 1,90043

L'equazione del modello adattato è:

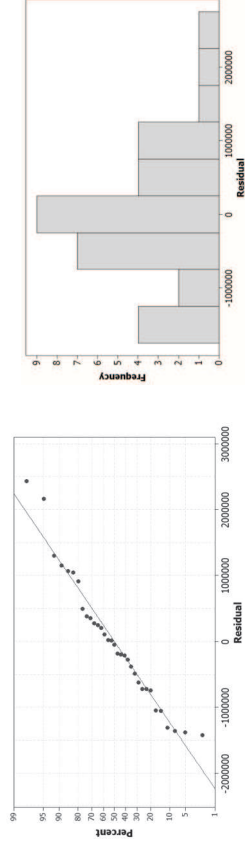
VALORE DI STIMA = -1030990 + 762552***SUPERFICIE COPERTA** + 814997***SUPERFICIE ESTERNA** + 1186280***STATO CONSERVATIVO** - 1513590***D'AUTORE**

VERIFICHE IPOTESI:

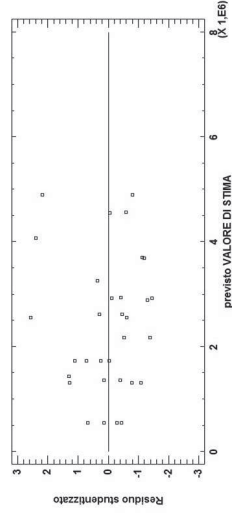
- TEST LINEARITA': ok



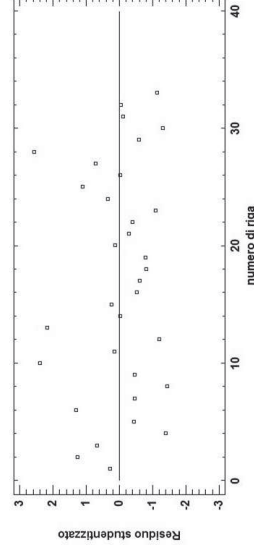
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5,338 (P=0,2543) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



presenza apparato	n	k	D-W
	33	12	1,9

di 0,668
du 2,484

accettazione	2,484	<dw <	1,516
rifiuto	0	<dw <	0,668
non decisione	0,668	<dw <	2,484
rifiuto	3,332	<dw <	4
non decisione	1,516	<dw <	3,332

- ASSENZA APPARATO (n,38):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica t	P-value
COSTANTE	-772362	439184	-1,75863	0,0871
SUPERFICIE ESTERNA	1922310	282257	6,8105	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,64016E13	1	5,64016E13	0,0000
Residuo	4,3776E13	36	1,2116E12	
Totale (Corr.)	1,00178E14	37		

|t|>1,6871

R-quadrato = 56,30 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,08 %

Errore standard della stima = 1102720

Statistica di Durbin-Watson = 1,83914

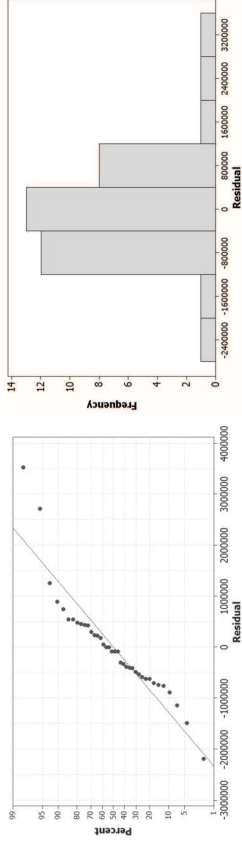
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -772362 + 1922310***SUPERFICIE ESTERNA**

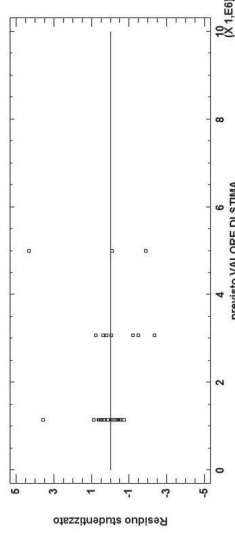
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

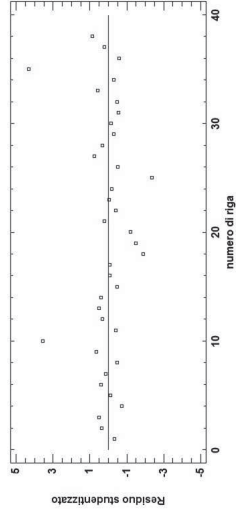
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 12,51 (P=0,0509) ok



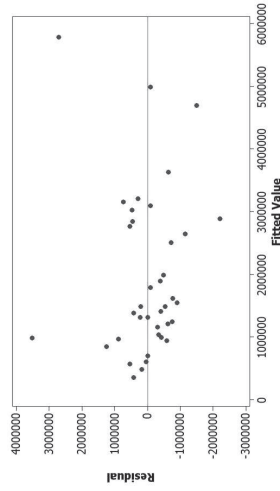
- TEST INDIPENDENZA: ok



assenza apparato	n	k	D-W
	38	12	1,839

di 0,796
du 2,351

accettazione	2,351	<dw <	1,649
rifiuto	0	<dw <	0,796
non decisione	0,796	<dw <	2,351
rifiuto	3,204	<dw <	4
non decisione	1,649	<dw <	3,204



- Caso 10 _ 14 variabili (epoca, sup. coperta, sup. esterna, stato conservativo, circuiti (dicotomica), autore, vincolo, funzionalità, apparato, affaccio, contesto, accessibilità, quotazioni immobiliari (classi), finalità)

CAMPIONE COMPLETO:

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1304420	424792	-3,07074	0,0031
SUPERFICIE COPERTA	745765	211525	3,52566	0,0008
SUPERFICIE ESTERNA	1121050	205162	5,46421	0,0000
STATO CONSERVATIVO	787677	188427	4,18028	0,0001
D'AUTORE	-1520640	583999	-2,60383	0,0114

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.L.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,02086E14	4	2,55216E13	0,0000
Residuo	8,70673E13	66	1,3192E12	
Totale (Corr.)	1,89154E14	70		

|t| > 1,6669

R-quadrato = 53,97 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 51,18 %

Errore standard della stima = 1148560

Statistica di Durbin-Watson = 2,0825

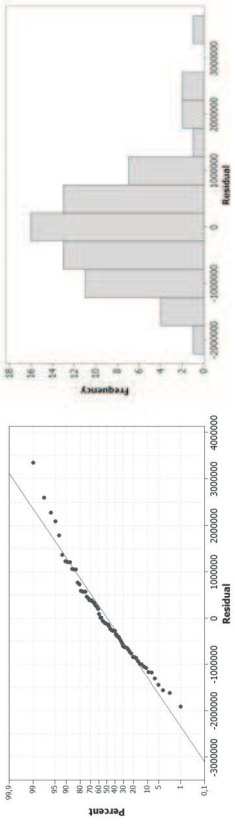
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -1304420 + 745765***SUPERFICIE COPERTA** + 1121050***SUPERFICIE ESTERNA** + 787677***STATO CONSERVATIVO** - 1520640***D'AUTORE**

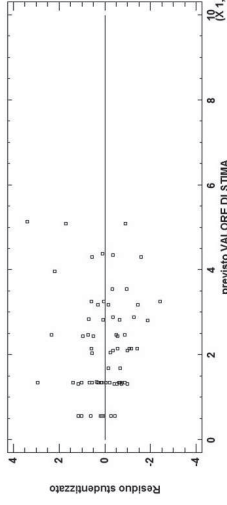
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

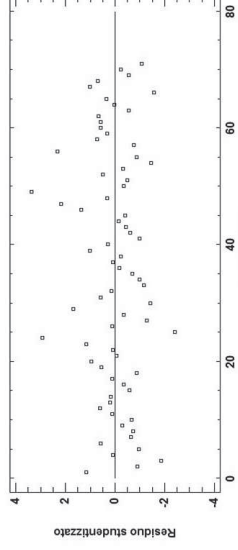
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 7,38 (p=0,071) ok



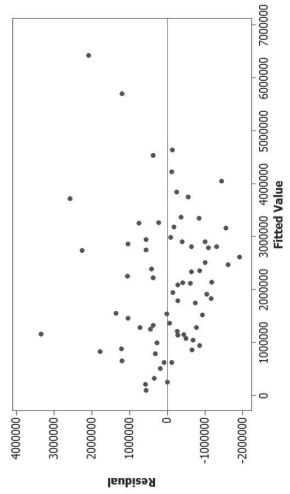
- TEST INDIPENDENZA: ok



Campione completo	n	k	D-W
	71	14	2,082

di 1,172
 du 2,106

accettazione	2,106	<dw <	1,894
rifiuto	0	<dw <	1,172
non decisione	1,172	<dw <	2,106
rifiuto	2,829	<dw <	4
non decisione	1,894	<dw <	2,829



EPOCA:

- EPOCA '400-'500 (n.22):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE COPERTA

SUPERFICIE ESTERNA

D'AUTORE

VINCOLATA

FUNGIABILITA'

PRESENZA APPARATO DECORATIVO

FINALITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica t	P-value
COSTANTE	9359890	2738380	3,41804	0,0042
SUPERFICIE COPERTA	1346110	494811	2,72046	0,0166
SUPERFICIE ESTERNA	1171160	330967	3,53861	0,0033
D'AUTORE	-4346010	980024	-4,4346	0,0006
VINCOLATA	-4546320	1452330	-3,13037	0,0074
FUNGIABILITA'	-5350120	1393560	-3,83918	0,0018
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	-5411600	1437390	-3,76489	0,0021
FINALITA'	2242430	833459	2,69051	0,0176

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	6,39507E13	7	9,13581E12	0,0003
Residuo	1,42106E13	14	1,01504E12	
Totale (Corr.)	7,81612E13	21		

|t| > 1,7207

R-quadrato = 81,81 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 72,72 %

Errore standard della stima = 1007490

Statistica di Durbin-Watson = 1,92187

L'equazione del modello adattato è:

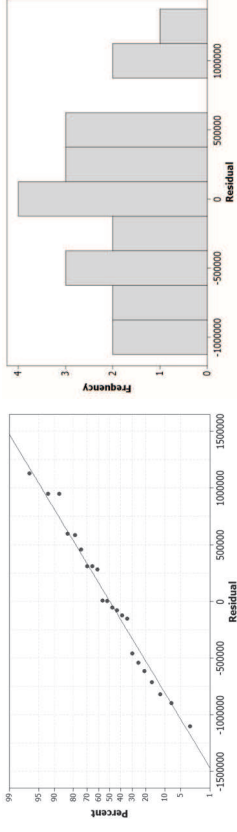
VALORE DI STIMA = 9359890 + 1346110***SUPERFICIE COPERTA** + 1171160***SUPERFICIE ESTERNA** - 4346010***D'AUTORE** -

4546320***VINCOLATA** - 5350120***FUNGIABILITA'** - 5411600***PRESENZA APPARATO DECORATIVO** + 2242430***FINALITA'**

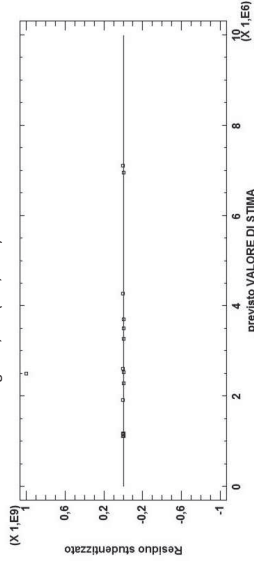
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

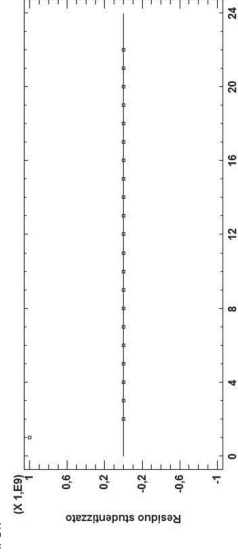
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 8,279 (p=0,0159) no



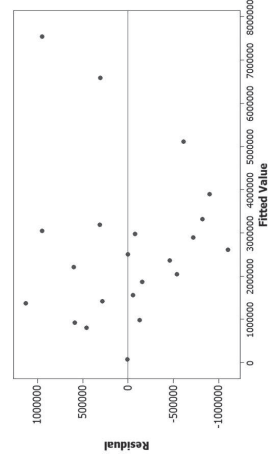
- TEST INDIPENDENZA: ok



epoca '400-'500	n	k	D-W
	22	13	1,922

di 0,220
du 3,211

accettazione	3,211	<dw <	0,789
rifiuto	0	<dw <	0,22
non decisione	0,22	<dw <	3,211
rifiuto	3,78	<dw <	4
non decisione	0,789	<dw <	3,78



- EPOCA '600 (n.13):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 QUOTAZIONI
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO
 CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	236971	617961	0,383472	0,7103
QUOTAZIONI	434853	162246	2,68021	0,0252
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	1533440	480775	3,18952	0,0110
CONTESTO	1953090	362296	5,39088	0,0004

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	Rapporto F	P-value
Modello	2,6362E13	3	8,78738E12	13,23	0,0012
Residuo	5,97802E12	9	6,64225E11		
Totale (Corr.)	3,234E13	12			

$|t| > 1,7823$

R-quadrato = 81,51 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 75,35 %

Errore standard della stima = 815000

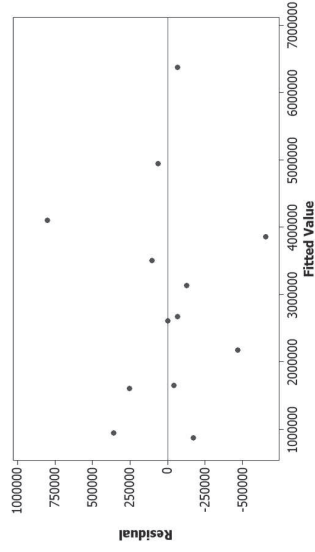
Statistica di Durbin-Watson = 2,68686

L'equazione del modello adattato è:

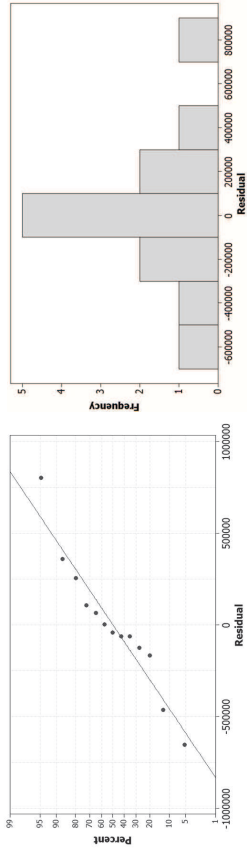
$$\text{VALORE DI STIMA} = 236971 + 434853 * \text{QUOTAZIONI} + 1533440 * \text{PRESENZA APPARATO DECORATIVO} + 1953090 * \text{CONTESTO}$$

VERIFICHE IPOTESI:

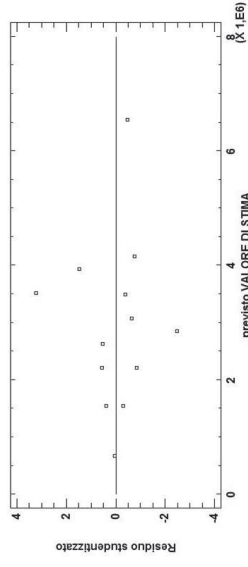
- TEST LINEARITA': ok



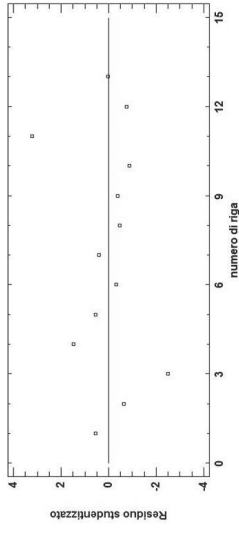
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 3,919 (P=0,141) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



epoca '600	n	k	D-W
	13	13	2,686

di 0,078
 du 3,603

accettazione	3,603	<dw <	0,397
rifiuto	0	<dw <	0,078
non decisione	0,078	<dw <	3,603
rifiuto	3,922	<dw <	4
non decisione	0,397	<dw <	3,922

- EPOCA '700 (n.19):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	954557	551564	-1,73064	0,1040
SUPERFICIE COPERTA	703008	252030	2,78939	0,0138
SUPERFICIE ESTERNA	579177	266905	2,16997	0,0465
STATO CONSERVATIVO	1180000	309998	3,80646	0,0017

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,2485E13	3	4,16166E12	0,0026
Residuo	8,23498E12	15	5,48998E11	
Totale (Corr.)	2,072E13	18		

$|t| > 1,7341$

R-quadrato = 60,25 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 52,30 %

Errore standard della stima = 740944

Statistica di Durbin-Watson = 2,25513

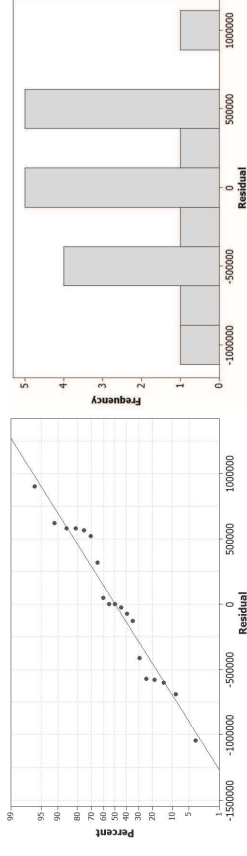
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -954557 + 703008***SUPERFICIE COPERTA** + 579177***SUPERFICIE ESTERNA** + 1180000***STATO CONSERVATIVO**

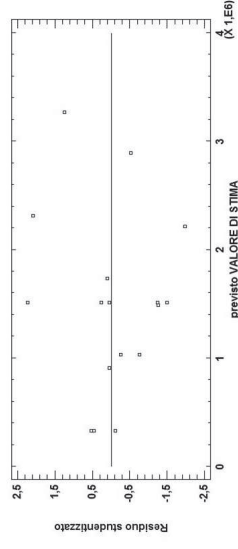
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

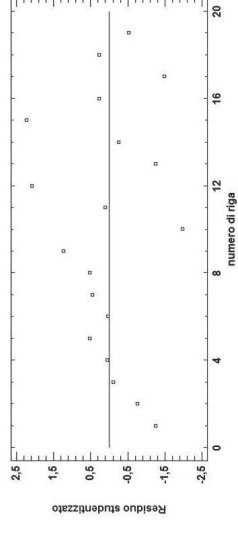
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 2,878 (P=0,4108) ok



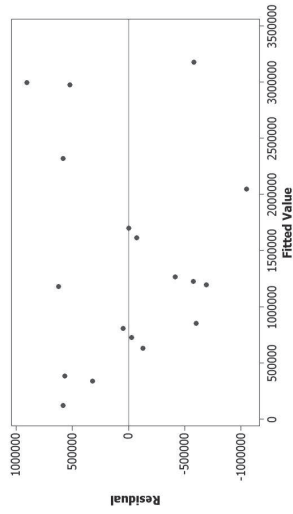
- TEST INDIPENDENZA: ok



n 19
 k 13
 D-W 2,255

di 0,111
 du 3,496

accettazione	3,496	sdw <=	0,504
rifiuto	0	<dw <	0,111
non decisione	0,111	<dw <	3,496
rifiuto	3,889	<dw <	4
non decisione	0,504	<dw <	3,889



- EPOCA '800 (n.17):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 ACCESSIBILITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica t	P-value
COSTANTE	361343	654485	0,552104	0,5890
ACCESSIBILITA'	970746	432107	2,24654	0,0402

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	7,42792E12	1	7,42792E12	0,0402
Residuo	2,20765E13	15	1,47177E12	
Totale (Corr.)	2,95044E13	16		

|t| > 1,7459

R-quadrato = 25,17 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 20,18 %

Errore standard della stima = 1213160

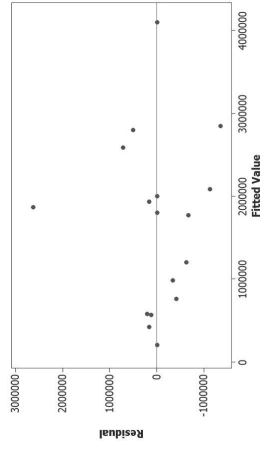
Statistica di Durbin-Watson = 2,13778

L'equazione del modello adattato è:

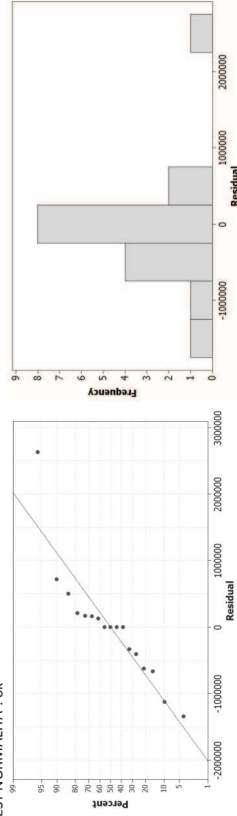
$$\text{VALORE DI STIMA} = 361343 + 970746 * \text{ACCESSIBILITA'}$$

VERIFICHE IPOTESI:

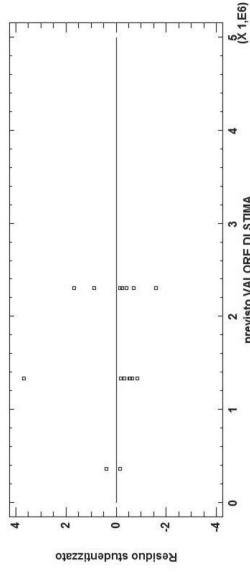
- TEST LINEARITA': ok



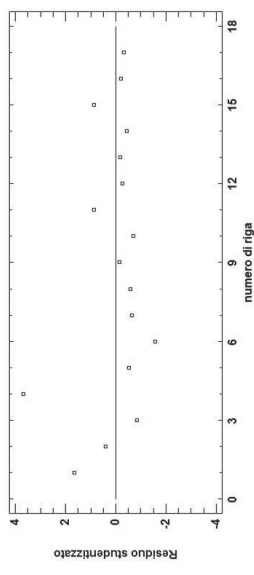
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,323 (p=0,57) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



n 17
 k 13
 D-W 2,138

di 0,078
 du 3,603

accettazione 3,603 <dw < 0,397
 rifiuto 0 <dw < 0,078
 non decisione 0,078 <dw < 3,603
 rifiuto 3,922 <dw < 4
 non decisione 0,397 <dw < 3,922

VINCOLO:

- PRENZA VINCOLO (n:21):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1061560	650151	-1,6328	0,1220
SUPERFICIE COPERTA	807041	292834	2,75596	0,0141
SUPERFICIE ESTERNA	760490	249104	3,0529	0,0076
STATO CONSERVATIVO	1083540	301255	3,59675	0,0024
D'AUTORE	-1315890	569572	-2,31031	0,0345

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	3,44574E13	4	8,61436E12	0,0005
Residuo	1,49044E13	16	9,31498E11	
Totale (Corr.)	4,93614E13	20		

$|t| > 1,7247$

R-quadrato = 69,80 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 62,25 %

Errore standard della stima = 965141

Statistica di Durbin-Watson = 2,34464

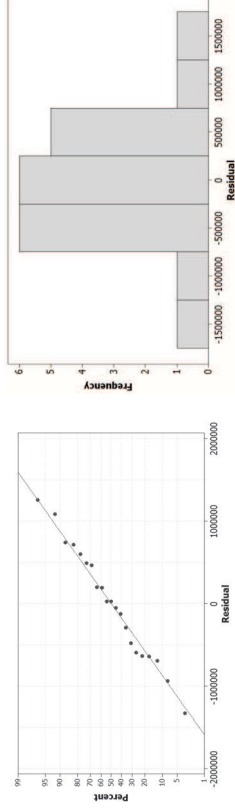
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -1061560 + 807041 * SUPERFICIE COPERTA + 760490 * SUPERFICIE ESTERNA + 1083540 * STATO CONSERVATIVO - 1315890 * D'AUTORE

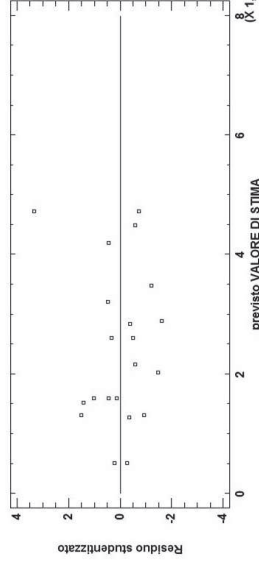
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

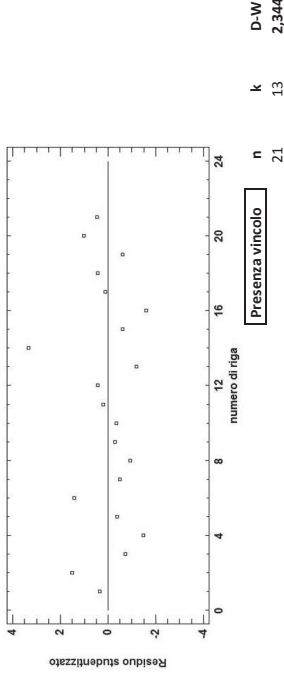
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 6,266 (P=0,1801) ok

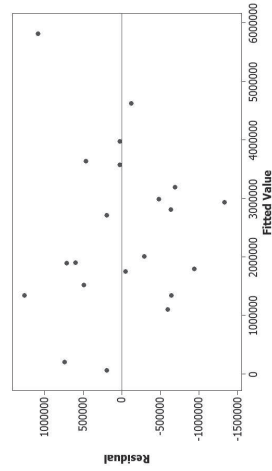


- TEST INDIPENDENZA: ok



di 0,182
 du 3,300

accettazione	3,300	<dw <	0,700
rifiuto	0	<dw <	0,182
non decisione	0,182	<dw <	3,300
rifiuto	3,818	<dw <	4
non decisione	0,700	<dw <	3,818



- ASSENZA VINCOLO (n.50):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA
 FINALITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-89210.5	406343	-0.219545	0.8272
SUPERFICIE ESTERNA	1421180	265242	5.35805	0.0000
FINALITA'	4325680	1207790	3.58149	0.0008

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	7.85589E13	2	3.92794E13	0.0000
Residuo	5.89788E13	47	1.25487E12	
Totale (Corr.)	1.37538E14	49		

$|t| > 1.6766$

R-quadrato = 57,11 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,29 %

Errore standard della stima = 1120210

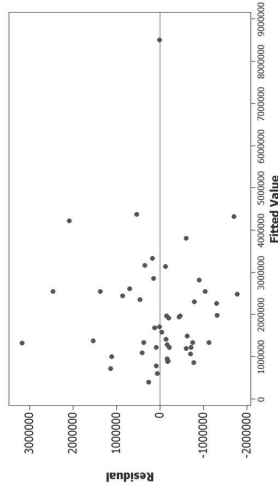
Statistica di Durbin-Watson = 1,99535

L'equazione del modello adattato è:

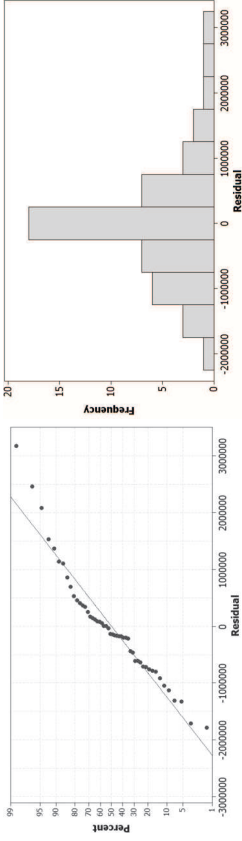
VALORE DI STIMA = -89210,5 + 1421180***SUPERFICIE ESTERNA** + 4325680***FINALITA'**

VERIFICHE IPOTESI:

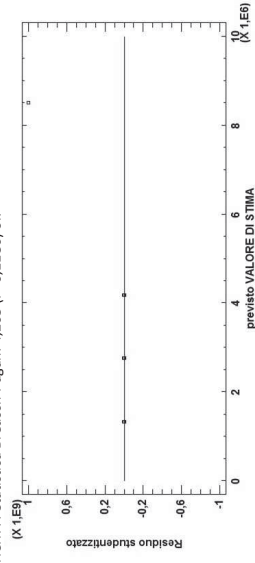
- TEST LINEARITA': ok



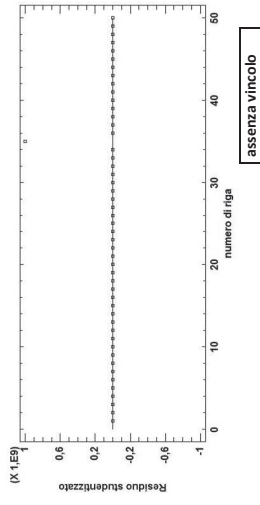
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 4,263 (P=0,1186) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



n 50
 k 13
 D-W 1,995

di 0,973
 du 2,225

accettazione	2,225	sdw <	1,775
rifiuto	0	<dw <	0,973
non decisione	0,973	<dw <	2,225
rifiuto	3,027	<dw <	4
non decisione	1,775	<dw <	3,027

CONTESTO:

- APPARTENENZA CIRCUITO (n.32):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE
 CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica <i>T</i>	P-value
COSTANTE	-41409,5	695359	-0,0595513	0,9529
SUPERFICIE ESTERNA	12,75970	304645	4,18838	0,0003
STATO CONSERVATIVO	11,05010	328985	3,35885	0,0023
D'AUTORE	-1726640	787728	-2,19193	0,0369
CONTESTO	729714	325526	2,24165	0,0331

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,48013E13	4	1,37003E13	0,0002
Residuo	4,88633E13	27	1,74512E12	
Totale (Corr.)	1,03665E14	31		

|t| > 1,6939

R-quadrato = 52,86 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 46,13 %

Errore standard della stima = 1321030

Statistica di Durbin-Watson = 1,56493

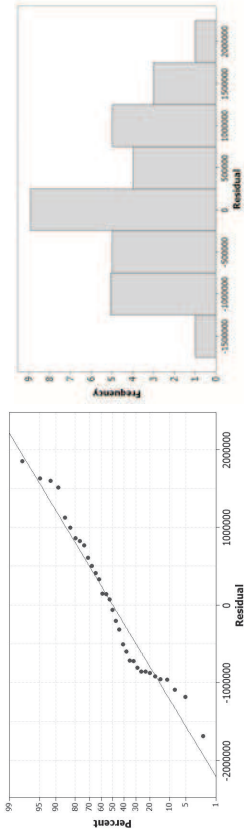
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -41409,5 + 1275970***SUPERFICIE ESTERNA** + 1105010***STATO CONSERVATIVO** - 1726640***D'AUTORE** - 729714***CONTESTO**

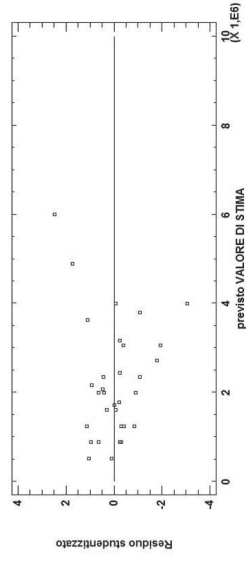
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

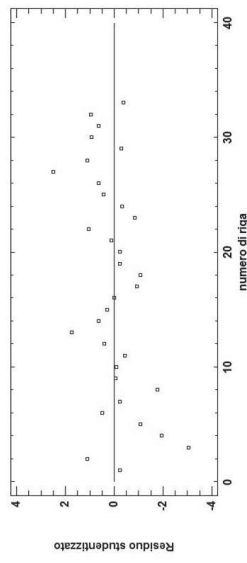
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 4,738 (p=0,123) ok

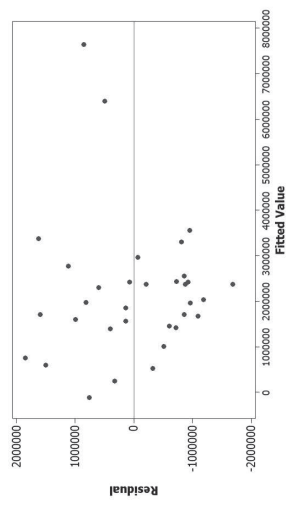


- TEST INDIPENDENZA: ok



Appartenenza circuito	n	k	D-W
	32	13	1,565

accettazione	2,625	<dw <	1,375
rifiuto	0	<dw <	0,576
non decisione	0,576	<dw <	2,625
rifiuto	3,424	<dw <	4
non decisione	1,375	<dw <	3,424



- NON APPARTENENZA CIRCUITO (n.39):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-123.1450	469448	-2,62319	0,0131
SUPERFICIE COPERTA	69,0563	233606	2,9561	0,0057
SUPERFICIE ESTERNA	95,4736	262829	3,63254	0,0009
STATO CONSERVATIVO	53,6350	217974	2,46061	0,0193
CONTESTO	45,2521	188947	2,39496	0,0225

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,45185E13	4	1,36296E13	0,0000
Residuo	3,08656E13	34	9,35321E11	
Totale (Corr.)	8,53841E13	38		

$|t| > 1,6871$

R-quadrato = 63,85 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 59,46 %

Errore standard della stima = 967120

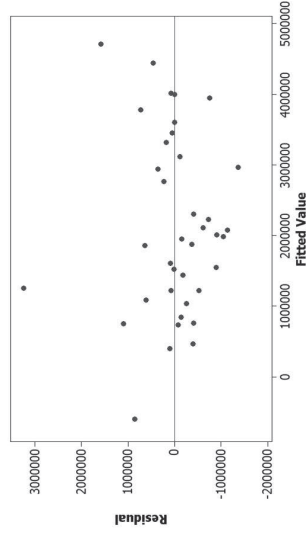
Statistica di Durbin-Watson = 1,61071

L'equazione del modello adattato è:

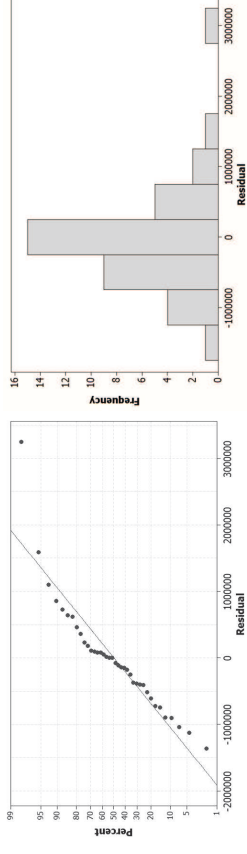
VALORE DI STIMA = -1231450 + 690563***SUPERFICIE COPERTA** + 954736***SUPERFICIE ESTERNA** + 536350***STATO CONSERVATIVO** + 452521***CONTESTO**

VERIFICHE IPOTESI:

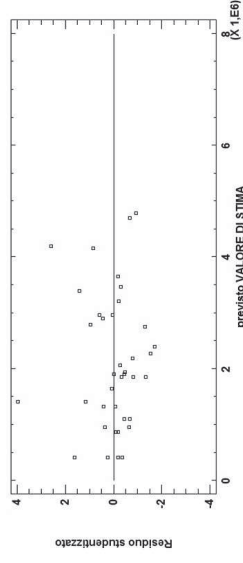
- TEST LINEARITA': ok



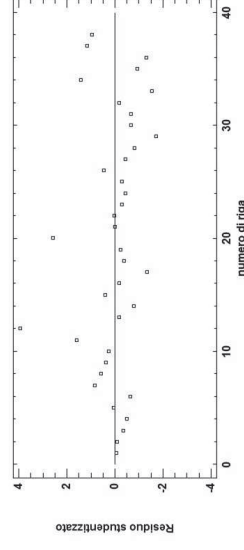
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5,133 (p=0,2739) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



Non appartenenza circuito	n	k	D-W
accettazione	2,413		
refiuto	0		
non decisione	0,763		
refiuto	3,237		
non decisione	1,587		
		13	1,61

di 0,763
 du 2,413

accettazione	<dw <	<dw <	<dw <
refiuto	0	0,763	2,413
non decisione	0,763	<dw <	4
refiuto	3,237	<dw <	4
non decisione	1,587	<dw <	3,237

APPARATO DECORATIVO:

- PRESENZA APPARATO DECORATIVO (n.33):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE COPERTA

SUPERFICIE ESTERNA

STATO CONSERVATIVO

D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1030990	567143	-1,81787	0,0798
SUPERFICIE COPERTA	762552	265029	2,87724	0,0076
SUPERFICIE ESTERNA	814997	254071	3,20775	0,0033
STATO CONSERVATIVO	11,86280	267871	4,42855	0,0001
D'AUTORE	-1513590	603660	-2,50735	0,0182

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,24813E13	4	1,31203E13	0,0000
Residuo	3,32263E13	28	1,18665E12	
Totale (Corr.)	8,57076E13	32		

$t|>1,6939$

R-quadrato = 61,23 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,69 %

Errore standard della stima = 1089340

Statistica di Durbin-Watson = 1,90043

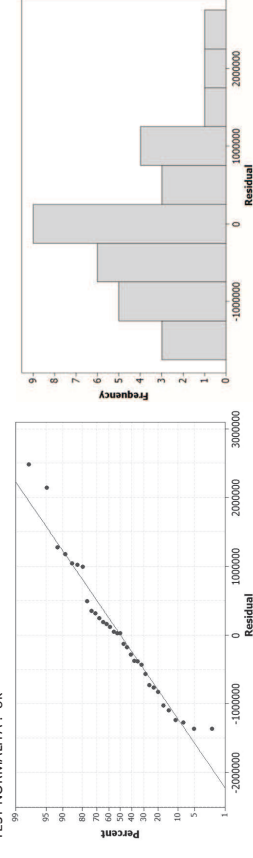
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -1030990 + 762552***SUPERFICIE COPERTA** + 814997***SUPERFICIE ESTERNA** + 1186280***STATO CONSERVATIVO** - 1513590***D'AUTORE**

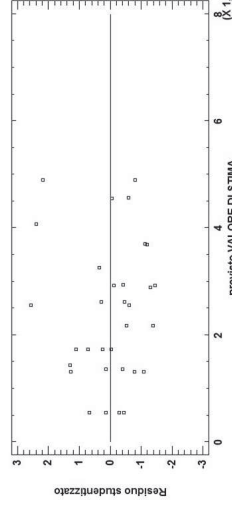
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

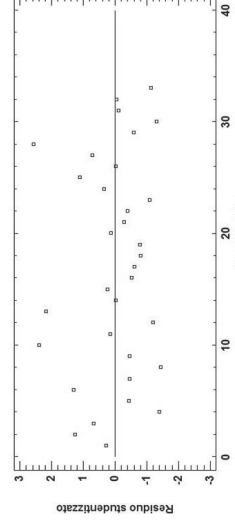
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 8,202 (P=0,0844) ok



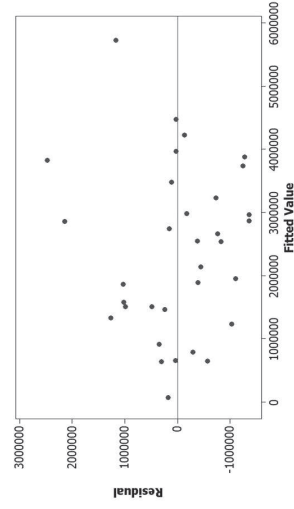
- TEST INDIPENDENZA: ok



Presenza apparato	n	k	D-W
	33	13	1,9

di 0,606
du 2,588

accettazione	2,588	<dw <	1,419
rifiuto	0	<dw <	0,606
non decisione	0,606	<dw <	2,588
rifiuto	3,394	<dw <	4
non decisione	1,412	<dw <	3,394



- ASSENZA APPARATO (n,38):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

FINALITA'

SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-250277	379954	-0,658703	0,5144
FINALITA'	4325850	1004400	4,30691	0,0001
SUPERFICIE ESTERNA	1474810	253684	5,81358	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	7,15656E13	2	3,57828E13	0,0000
Residuo	2,8612E13	35	8,17487E11	
Totale (Corr.)	1,00178E14	37		

$|t| > 1,6871$

R-quadrato = 71,43 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 69,80 %

Errore standard della stima = 904150

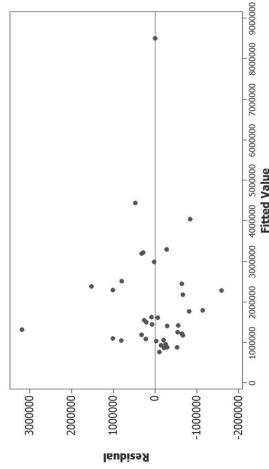
Statistica di Durbin-Watson = 1,82748

L'equazione del modello adattato è:

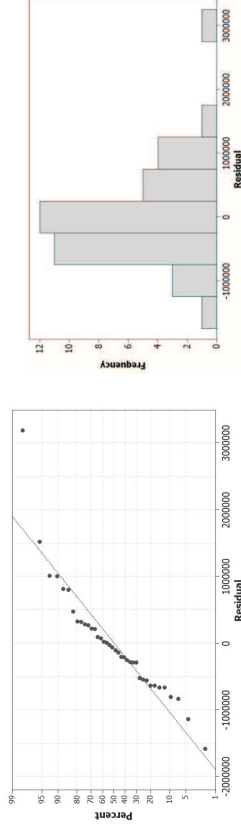
VALORE DI STIMA = $-250277 + 4,32585E6 * FINALITA' + 1474810 * SUPERFICIE ESTERNA$

VERIFICHE IPOTESI:

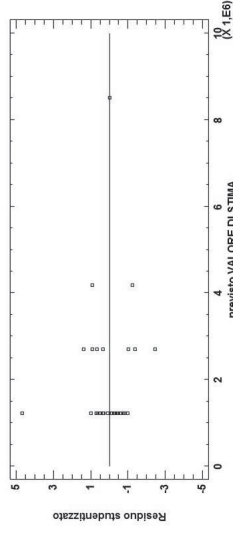
- TEST LINEARITA': ok



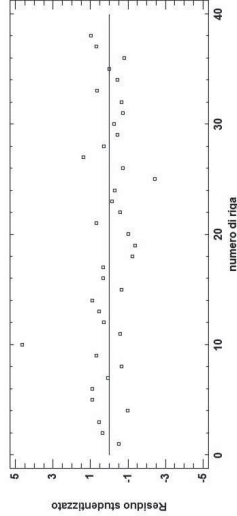
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,801 (P=0,6699) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



Assenza apparato
n 38
k 13
D-W 1,827

di 0,739
du 2,438

accettazione 2,438
rifiuto 0
non decisione 0,739
rifiuto 3,261
non decisione 1,562

$\leq dw <$ 1,562
 $< dw <$ 0,739
 $< dw <$ 2,438
 $< dw <$ 4
 $< dw <$ 3,261

FINALITA':

- ASTA (n.15):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	5538120	806585	6,86613	0,0000
SUPERFICIE COPERTA	1480940	250628	5,9089	0,0001
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	-6277010	656299	-9,56425	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,45288E13	2	2,72644E13	0,0000
Residuo	4,79186E12	12	3,99321E11	
Totale (Corr.)	5,93207E13	14		

|t| > 1,7531
 R-quadrato = 91,92 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 90,57 %
 Errore standard della stima = 631919
 Statistica di Durbin-Watson = 1,69989

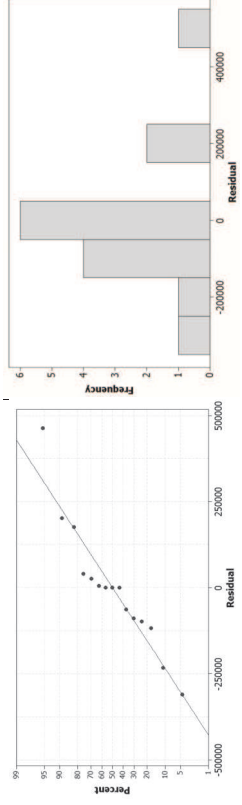
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = 5538120 + 1480940***SUPERFICIE COPERTA** - 6277010***PRESENZA APPARATO DECORATIVO**

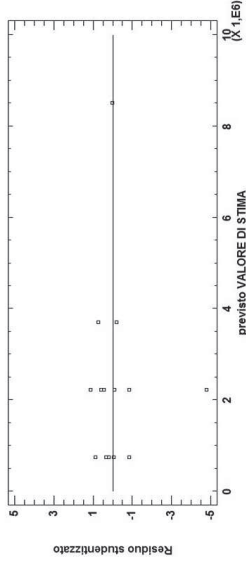
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

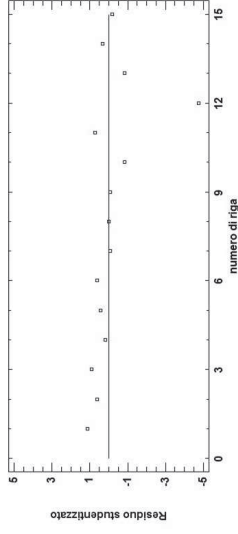
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,842 (P=0,6563) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok

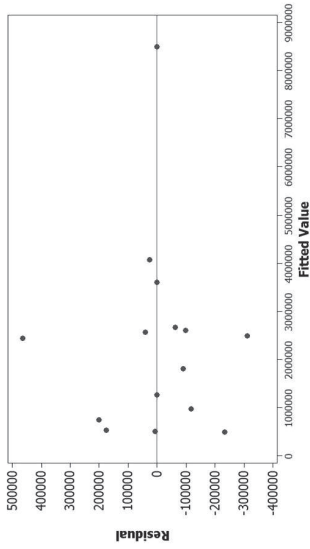


accettazione	3,603	sdw <	0,397
rifiuto	0	<dw <	0,078
non decisione	0,078	<dw <	3,603
rifiuto	3,922	<dw <	4
non decisione	0,397	<dw <	3,922

di 0,078
 du 3,603

numero di riga
 n 15
 k 13
 D-W 1,699

Presenza
 apparato



- LIBERO MERCATO (n.56):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-117244	365726	-0,320579	0,7498
SUPERFICIE ESTERNA	1502360	224211	6,70065	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,86437E13	1	5,86437E13	0,0000
Residuo	7,05313E13	54	1,30614E12	
Totale (Corr.)	1,29175E14	55		

|t| > 1,6730

R-quadrato = 45,39 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 44,38 %

Errore standard della stima = 1142860

Statistica di Durbin-Watson = 1,89665

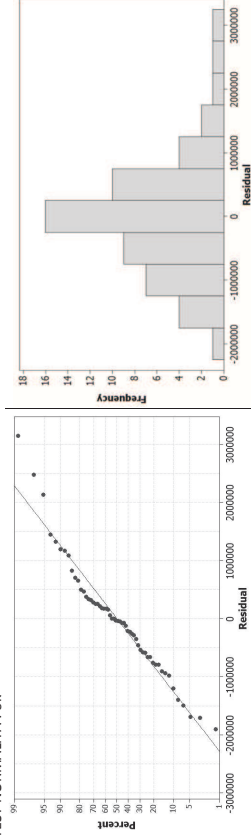
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -117244 + 1502360*SUPERFICIE ESTERNA

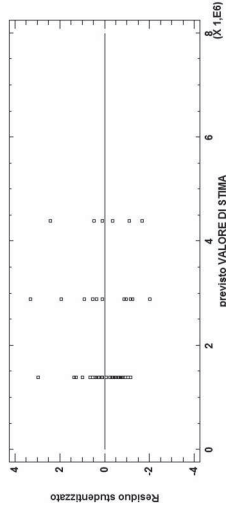
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

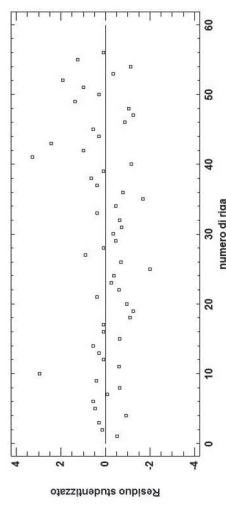
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 4,578 (P=0,0756) ok



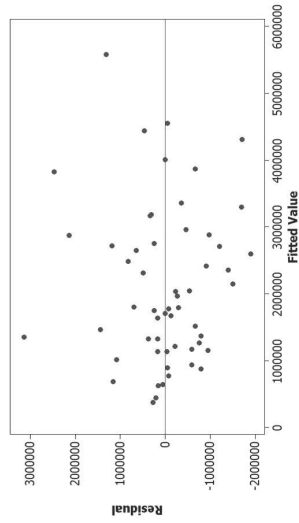
- TEST INDIPENDENZA: ok



assenza apparato n 56 k 13 D-W 1,897

di 1,045
du 2,170

accettazione	2,170	<dw <	1,850
rifiuto	0	<dw <	1,045
non decisione	1,045	<dw <	2,170
rifiuto	2,955	<dw <	4
non decisione	1,830	<dw <	2,955



- Caso 11 _ 14 variabili (epoca, sup. coperta, sup. esterna, stato conservativo, circuiti (dicotomica), autore, vincolo, fungibilità, apparato, affaccio, contesto, accessibilità, quotazioni immobiliari, finalità)

CAMPIONE COMPLETO:

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1304420	424792	-3,07074	0,0031
SUPERFICIE COPERTA	745765	211525	3,52566	0,0008
SUPERFICIE ESTERNA	1121050	205162	5,46421	0,0000
STATO CONSERVATIVO	787677	188427	4,18028	0,0001
D'AUTORE	-1520640	583999	-2,60383	0,0114

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.L.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,02086E14	4	2,55216E13	0,0000
Residuo	8,70673E13	66	1,3192E12	
Totale (Corr.)	1,89154E14	70		

|t| > 1,6669

R-quadrato = 53,97 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 51,18 %

Errore standard della stima = 1148560

Statistica di Durbin-Watson = 2,0825

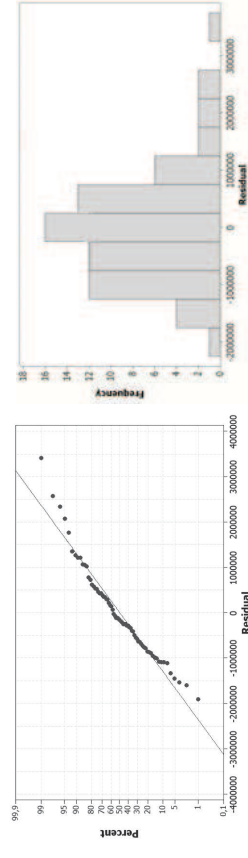
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -1304420 + 745765***SUPERFICIE COPERTA** + 1121050***SUPERFICIE ESTERNA** + 787677***STATO CONSERVATIVO** - 1520640***D'AUTORE**

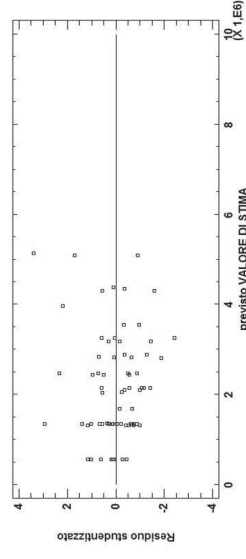
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

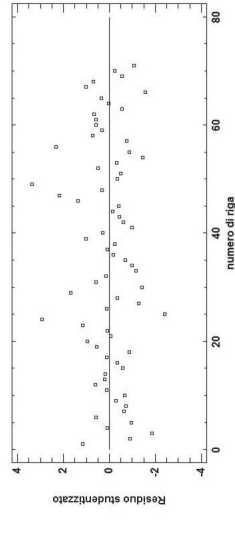
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 8,38 (p=0,055) ok

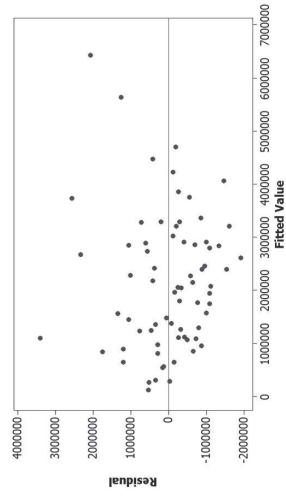


- TEST INDIPENDENZA: ok



Campione completo	n	k	D-W
	71	14	2,082

accettazione	2,106	sdw <	1,894
rifuto	0	<dw <	1,172
non decisione	1,172	<dw <	2,106
rifuto	2,829	<dw <	4
non decisione	1,894	<dw <	2,829



EPOCA:

- EPOCA '400-'500 (n.22):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 D'AUTORE
 VINCOLATA
 FUNGIBILITA'
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO
 FINALITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica t	P-value
COSTANTE	9359890	2738380	3,41804	0,0042
SUPERFICIE COPERTA	1346110	494811	2,72046	0,0166
SUPERFICIE ESTERNA	1171160	330967	3,53861	0,0033
D'AUTORE	-4346010	980024	-4,4346	0,0006
VINCOLATA	-4546320	1452330	-3,13037	0,0074
FUNGIBILITA'	-5350120	1393560	-3,83918	0,0018
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	-5411600	1437390	-3,76489	0,0021
FINALITA'	2242430	833459	2,69051	0,0176

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	6,39507E13	7	9,13581E12	0,0003
Residuo	1,42106E13	14	1,01504E12	
Totale (Corr.)	7,81612E13	21		

|t| > 1,7207

R-quadrato = 81,81 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 72,72 %

Errore standard della stima = 1007490

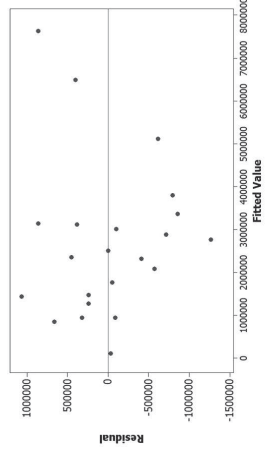
Statistica di Durbin-Watson = 1,92187

L'equazione del modello adattato è:

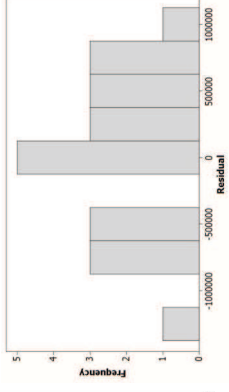
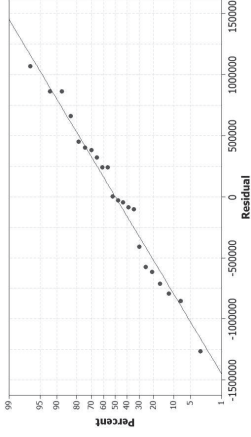
VALORE DI STIMA = 9359890 + 1346110***SUPERFICIE COPERTA** + 1171160***SUPERFICIE ESTERNA** - 4346010***D'AUTORE** - 4546320***VINCOLATA** - 5350120***FUNGIBILITA'** - 5411600***PRESENZA APPARATO DECORATIVO** + 2242430***FINALITA'**

VERIFICHE IPOTESI:

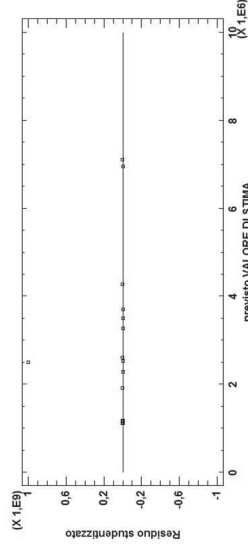
- TEST LINEARITA': ok



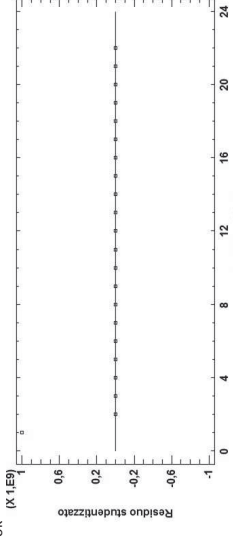
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 8,279 (P=0,0159) no



- TEST INDIPENDENZA: ok



epoca '400-'500	n	k	D-W
	22	13	1,922

accettazione	3,211	<dw <	0,789
rifiuto	0	<dw <	0,22
non decisione	0,22	<dw <	3,211
rifiuto	3,78	<dw <	4
non decisione	0,789	<dw <	3,78

- EPOCA '600 (n.13):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 VINCOLATA
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO
 CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	1777200	355862	4,99407	0,0007
VINCOLATA	-1997600	776470	-2,57267	0,0301
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	2469600	701987	3,51801	0,0065
CONTESTO	1403200	392642	3,57374	0,0060

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	2,61458E13	3	8,71525E12	0,0014
Residuo	6,19424E12	9	6,88249E11	
Totale (Corr.)	3,234E13	12		

$|t| > 1,7823$

R-quadrato = 80,84 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 74,46 %

Errore standard della stima = 829608

Statistica di Durbin-Watson = 2,06724

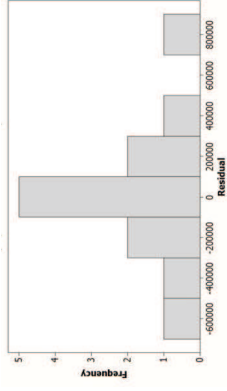
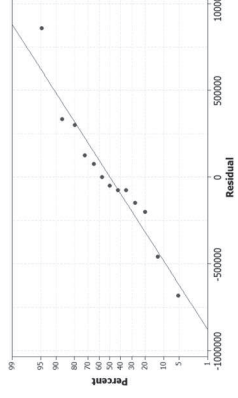
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = 1777200 - 1997600*VINCOLATA + 2469600*PRESENZA APPARATO DECORATIVO + 1403200*CONTESTO

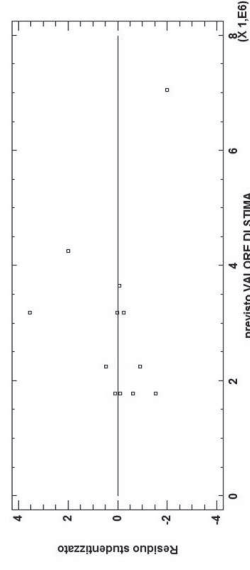
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

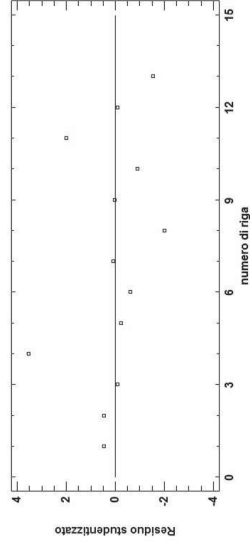
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 3,919 (P=0,141) ok



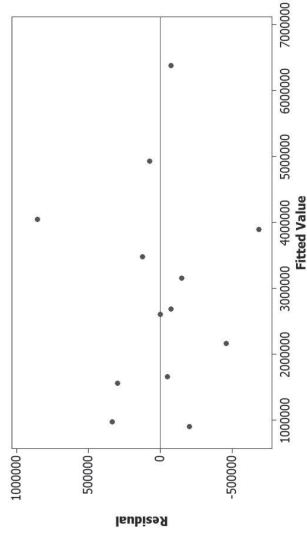
- TEST INDIPENDENZA: ok



epoca '600	n	k	D-W
	13	13	2,067

di 0,078
 du 3,603

accettazione	3,603	<dw <	0,397
rifiuto	0	<dw <	0,078
non decisione	0,078	<dw <	3,603
rifiuto	3,922	<dw <	4
non decisione	0,397	<dw <	3,922



- EPOCA '700 (n.19):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	954557	551564	-1,73064	0,1040
SUPERFICIE COPERTA	703008	252030	2,78939	0,0138
SUPERFICIE ESTERNA	579177	266905	2,16997	0,0465
STATO CONSERVATIVO	1180000	309998	3,80646	0,0017

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,2485E13	3	4,16166E12	0,0026
Residuo	8,23498E12	15	5,48998E11	
Totale (Corr.)	2,072E13	18		

$|t| > 1,7341$

R-quadrato = 60,25 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 52,30 %

Errore standard della stima = 740944

Statistica di Durbin-Watson = 2,25513

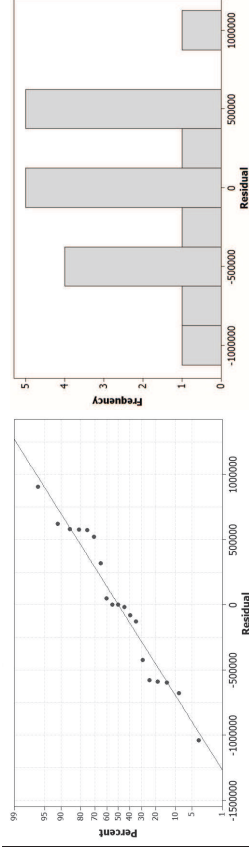
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -954557 + 703008***SUPERFICIE COPERTA** + 579177***SUPERFICIE ESTERNA** + 1180000***STATO CONSERVATIVO**

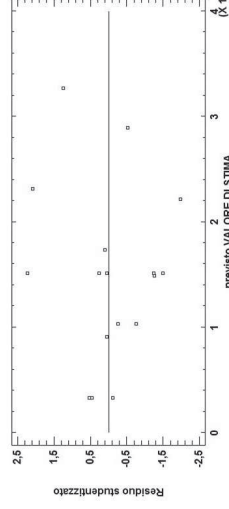
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

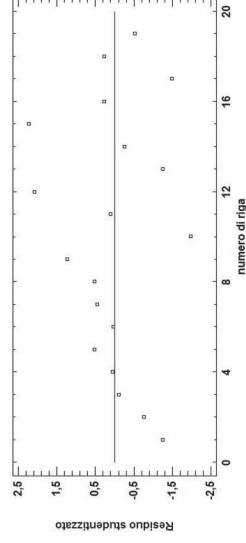
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 2,558 (P=0,4649) ok

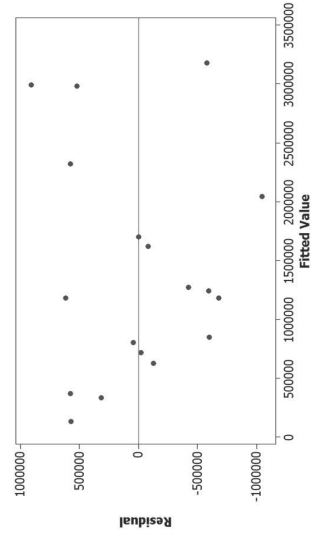


- TEST INDIPENDENZA: ok



epoca '700	n	k	D-W
	19	13	2,255

accettazione	3,496	<dw <	0,504
rifiuto	0	<dw <	0,111
non decisione	0,111	<dw <	3,496
rifiuto	3,889	<dw <	4
non decisione	0,504	<dw <	3,889



- EPOCA '800 (n.17):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 ACCESSIBILITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	361.343	654485	0,552104	0,5890
ACCESSIBILITA'	970746	432107	2,24654	0,0402

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	7,42792E12	1	7,42792E12	0,0402
Residuo	2,20765E13	15	1,47177E12	
Totale (Corr.)	2,95044E13	16		

|t| > 1,7459

R-quadrato = 25,17 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 20,18 %

Errore standard della stima = 1213160

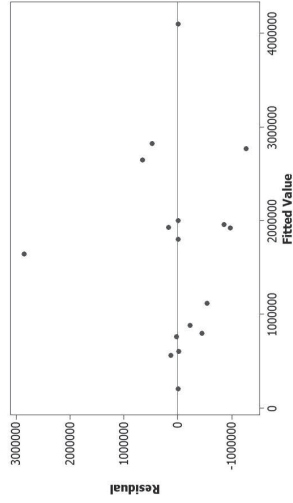
Statistica di Durbin-Watson = 2,13778

L'equazione del modello adattato è:

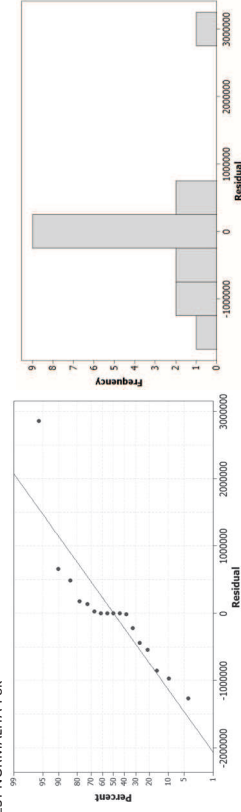
VALORE DI STIMA = 361343 + 970746*ACCESSIBILITA'

VERIFICHE IPOTESI:

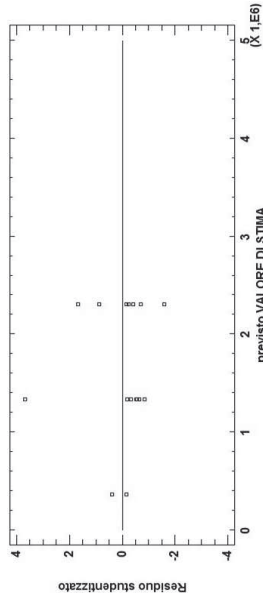
- TEST LINEARITA': ok



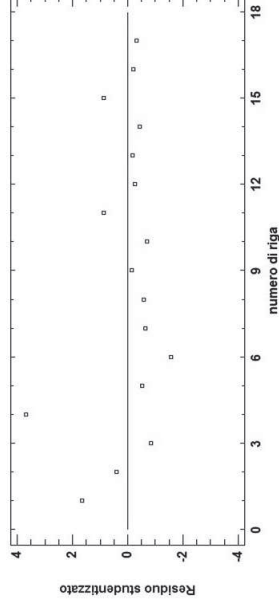
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,323 (p=0,57) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



epoca '800

n	17
k	13
D-W	2,138

di 0,078
 du 3,603

accettazione	3,603	sdw <	0,397
rifiuto	0	<dw <	0,078
non decisione	0,078	<dw <	3,603
rifiuto	3,922	<dw <	4
non decisione	0,397	<dw <	3,922

VINCOLO:

- PRENZA VINCOLO (n:21):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1061560	650151	-1,6328	0,1220
SUPERFICIE COPERTA	807041	292834	2,75596	0,0141
SUPERFICIE ESTERNA	760490	249104	3,0529	0,0076
STATO CONSERVATIVO	1083540	301255	3,59675	0,0024
D'AUTORE	-1315890	569572	-2,31031	0,0345

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	3,44574E13	4	8,61436E12	0,0005
Residuo	1,4904E13	16	9,31498E11	
Totale (Corr.)	4,93614E13	20		

$|t| > 1,7247$

R-quadrato = 69,80 %

R-quadrato (adattato per ϵ_i) = 62,25 %

Errore standard della stima = 965141

Statistica di Durbin-Watson = 2,34464

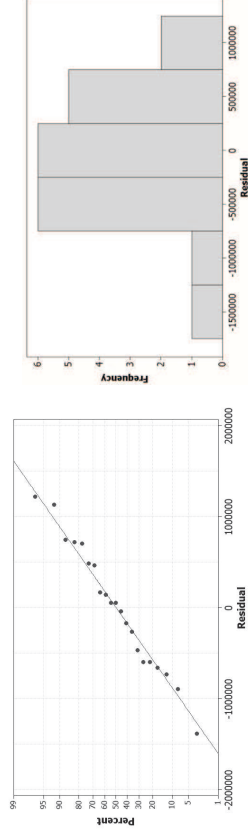
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -1061560 + 807041 * SUPERFICIE COPERTA + 760490 * SUPERFICIE ESTERNA + 1083540 * STATO CONSERVATIVO - 1315890 * D'AUTORE

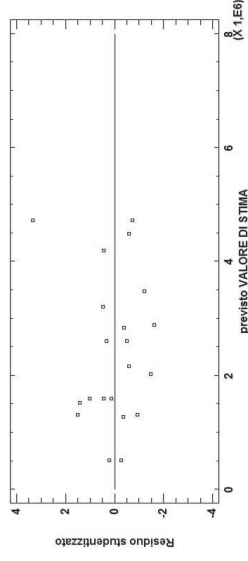
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

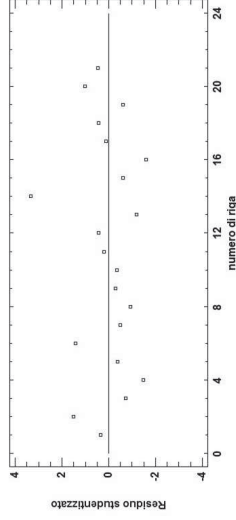
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 6,266 (P=0,1801) ok



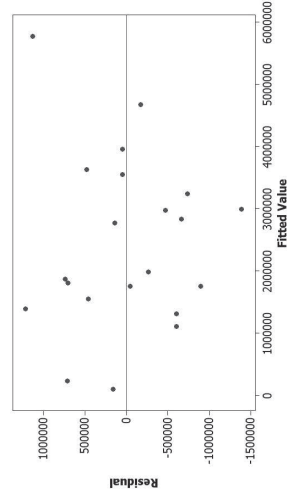
- TEST INDIPENDENZA: ok



Presenza vincolo	n	k	D-W
	21	13	2,344

di 0,182
 du 3,300

accettazione	3,300	<dw <	0,700
rifiuto	0	<dw <	0,182
non decisione	0,182	<dw <	3,300
rifiuto	3,818	<dw <	4
non decisione	0,700	<dw <	3,818



- ASSENZA VINCOLO (n:50):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA
 FINALITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-89210.5	406343	-0.219545	0.8272
SUPERFICIE ESTERNA	1421180	265242	5.35805	0.0000
FINALITA'	4325680	1207790	3.58149	0.0008

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	7.85589E13	2	3.92794E13	0.0000
Residuo	5.89788E13	47	1.25487E12	
Totale (Corr.)	1.37538E14	49		

$|t| > 1.6766$

R-quadrato = 57,11 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,29 %

Errore standard della stima = 1120210

Statistica di Durbin-Watson = 1,99535

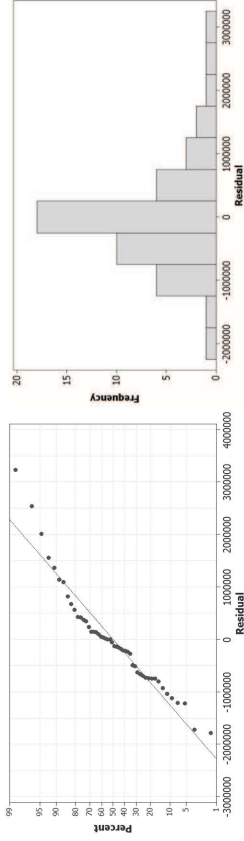
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -89210.5 + 1421180***SUPERFICIE ESTERNA** + 4325680***FINALITA'**

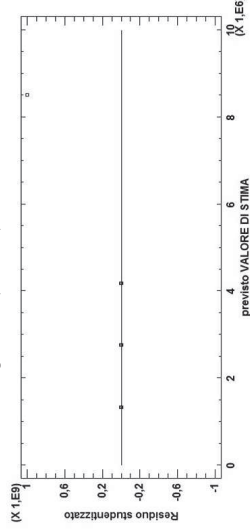
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

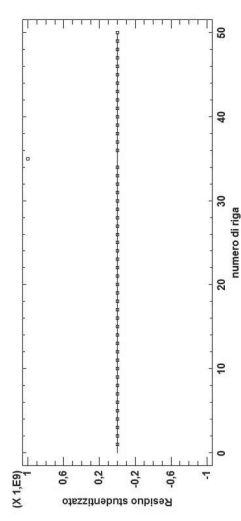
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 4,263 (P=0,1186) ok



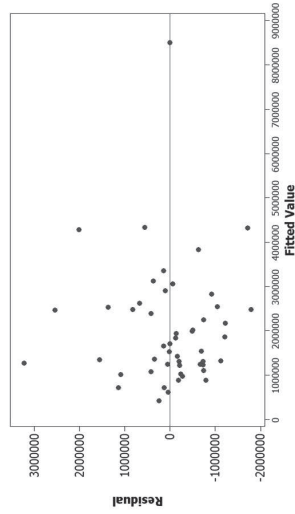
- TEST INDIPENDENZA: ok



accettazione	2,225	<dw <	1,775
rifiuto	0	<dw <	0,973
non decisione	0,973	<dw <	2,225
rifiuto	3,027	<dw <	4
non decisione	1,775	<dw <	3,027

di 0,973
 du 2,225

numero di riga	n	k	D-W
assenza vincolo	50	13	1,99



CONTESTO:

- APPARTENENZA CIRCUITO (n.32):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE
 CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	174646	745065	0,234404	0,8164
SUPERFICIE ESTERNA	1,23720	312550	3,91528	0,0006
STATO CONSERVATIVO	1058400	335385	3,15576	0,0039
D'AUTORE	-1751570	792499	-2,21019	0,0358
CONTESTO	-785299	333915	-2,35179	0,0262

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,19138E13	4	1,29785E13	0,0004
Residuo	4,76235E13	27	1,76383E12	
Totale (Corr.)	9,95373E13	31		

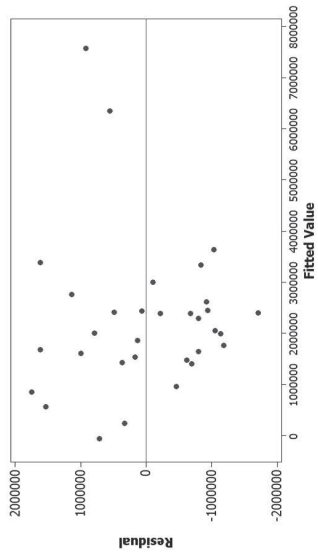
|t| > 1,6955
 R-quadrato = 52,15 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 45,06 %
 Errore standard della stima = 1328090
 Statistica di Durbin-Watson = 1,41773

L'equazione del modello adattato è:

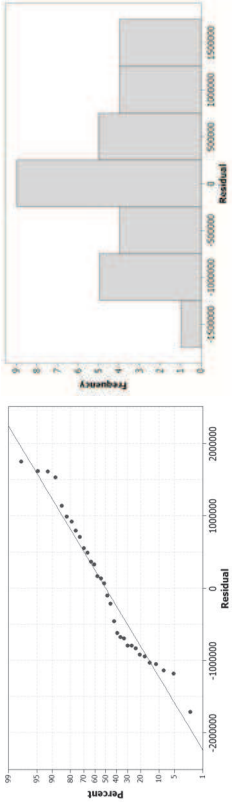
VALORE DI STIMA = 174646 + 1223720*SUPERFICIE ESTERNA + 1058400*STATO CONSERVATIVO - 1751570*D'AUTORE - 785299*CONTESTO

VERIFICHE IPOTESI:

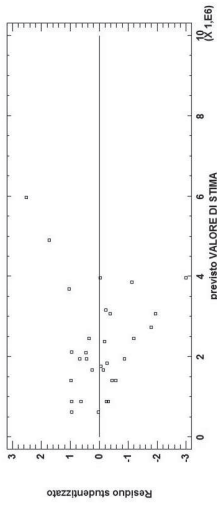
- TEST LINEARITA': ok



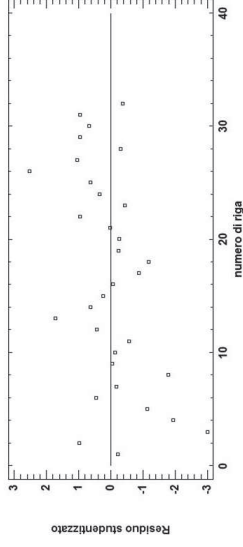
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 8,263 (P=0,057) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



Appartenenza circuito	n	k	D-W
accettazione	2,625		
rifiuto	0	13	1,4177
non decisione	0,576		
rifiuto	3,424		
non decisione	1,375		

di 0,576
 du 2,625

accettazione	<dw <	<dw <
rifiuto	0	0,576
non decisione	0,576	2,625
rifiuto	3,424	4
non decisione	1,375	3,424

- NON APPARTENENZA CIRCUITO (n.39):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1307190	460131	-2,8409	0,0075
SUPERFICIE COPERTA	662330	230687	2,87112	0,0070
SUPERFICIE ESTERNA	993933	258255	3,84865	0,0005
STATO CONSERVATIVO	558623	215832	2,58823	0,0141
CONTESTO	481238	185554	2,59352	0,0139

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,73894E13	4	1,43474E13	0,0000
Residuo	3,15994E13	34	9,29395E11	
Totale (Corr.)	8,89889E13	38		

$|t| > 1,6860$

R-quadrato = 64,49 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 60,31 %

Errore standard della stima = 964052

Statistica di Durbin-Watson = 1,63195

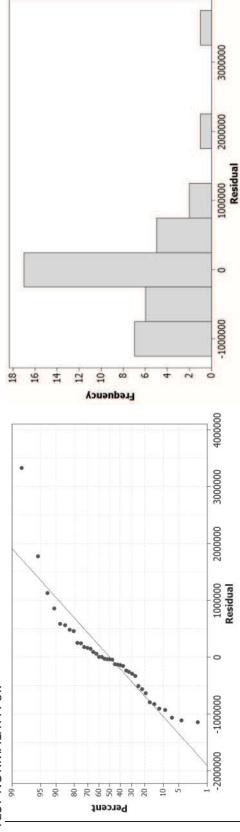
L'equazione del modello adattato è:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -1307190 + 662330 * \text{SUPERFICIE COPERTA} + 993933 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 558623 * \text{STATO CONSERVATIVO} + 481238 * \text{CONTESTO}$$

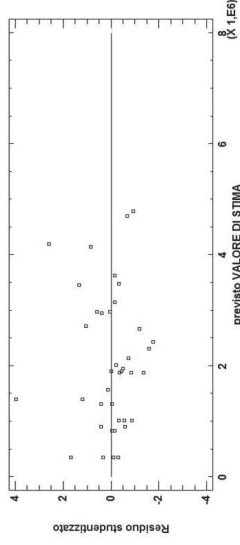
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

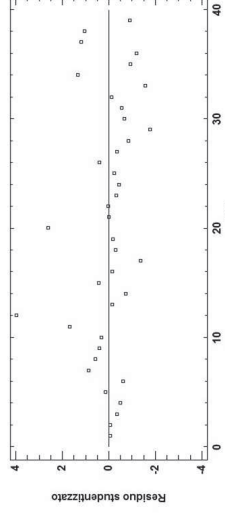
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,936 (P=0,9194) ok



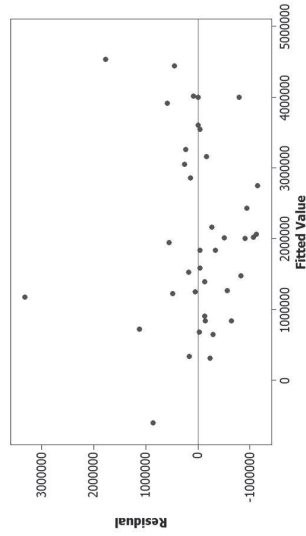
- TEST INDIPENDENZA: ok



Non appartenenza circuito	n	k	D-W
	39	13	1,632

di 0,763
du 2,413

accettazione	2,413	<dw <	1,587
rifiuto	0	<dw <	0,763
non decisione	0,763	<dw <	2,413
rifiuto	3,237	<dw <	4
non decisione	1,587	<dw <	3,237



APPARATO DECORATIVO:

- PRESENZA APPARATO DECORATIVO (n.33):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO
 D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1030990	567143	-1,81787	0,0798
SUPERFICIE COPERTA	762552	265029	2,87724	0,0076
SUPERFICIE ESTERNA	814997	254071	3,20775	0,0033
STATO CONSERVATIVO	11,86280	267871	4,42855	0,0001
D'AUTORE	-1513590	603660	-2,50735	0,0182

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.L.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,24813E13	4	1,31203E13	0,0000
Residuo	3,32263E13	28	1,18665E12	
Totale (Corr.)	8,57076E13	32		

$|t| > 1,6939$

R-quadrato = 61,23 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,69 %

Errore standard della stima = 1089340

Statistica di Durbin-Watson = 1,90043

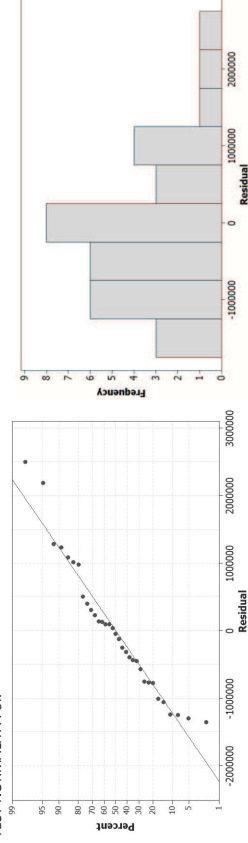
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -1030990 + 762552***SUPERFICIE COPERTA** + 814997***SUPERFICIE ESTERNA** + 1186280***STATO CONSERVATIVO** - 1513590***D'AUTORE**

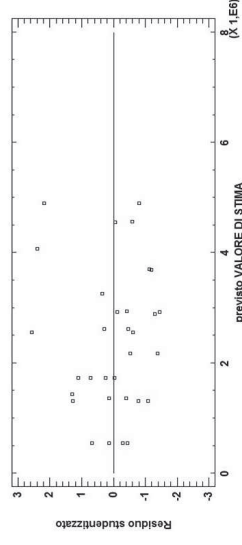
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

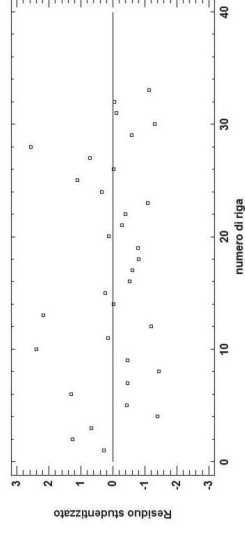
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5,133 (P=0,2739) ok



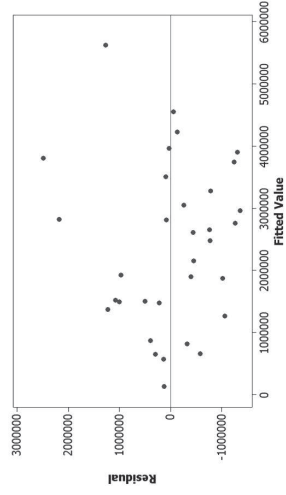
- TEST INDIPENDENZA: ok



Presenza apparato	n	k	D-W
	33	13	1,9

accettazione	2,588	<dw <	1,419
rifiuto	0	<dw <	0,606
non decisione	0,606	<dw <	2,588
rifiuto	3,394	<dw <	4
non decisione	1,412	<dw <	3,394

di 0,606
 du 2,588



- ASSENZA APPARATO (n,38):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA
 FINALITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-250277	379954	-0,658703	0,5144
SUPERFICIE ESTERNA	1474810	253684	5,81358	0,0000
FINALITA'	4325850	1004400	4,30691	0,0001

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	7,15656E13	2	3,57828E13	0,0000
Residuo	2,8612E13	35	8,17487E11	
Totale (Corr.)	1,00178E14	37		

$|t| > 1,6871$

R-quadrato = 71,43 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 69,80 %

Errore standard della stima = 904150

Statistica di Durbin-Watson = 1,82748

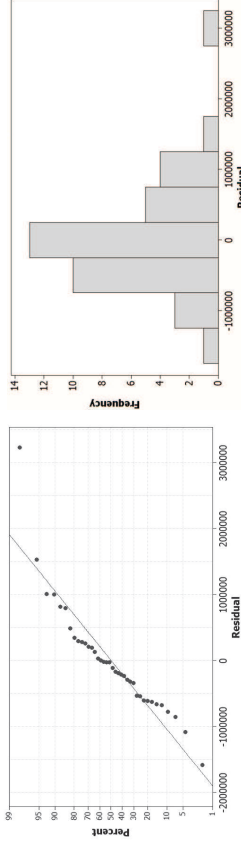
L'equazione del modello adattato è:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -250277 + 1474810 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 4325850 * \text{FINALITA'}$$

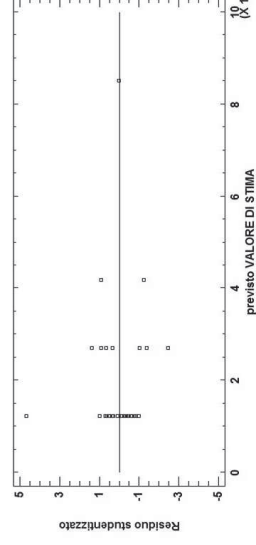
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

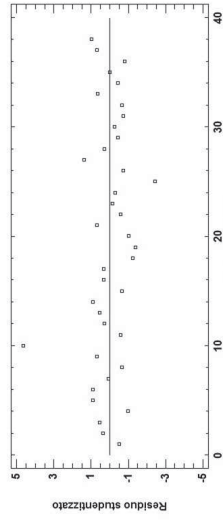
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,801 (P=0,6699) ok



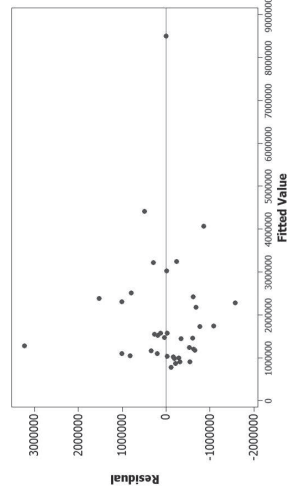
- TEST INDIPENDENZA: ok



Presenza apparato	n	k	D-W
	38	13	1,827

di 0,739
 du 2,438

accettazione	2,438	<dw <	1,562
rifiuto	0	<dw <	0,739
non decisione	0,739	<dw <	2,438
rifiuto	3,261	<dw <	4
non decisione	1,562	<dw <	3,261



FINALITA':

- ASTA (n.15):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	5538120	806585	6,86613	0,0000
SUPERFICIE COPERTA	1480940	250628	5,9089	0,0001
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	-6277010	656299	-9,56425	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,45288E13	2	2,72644E13	0,0000
Residuo	4,79186E12	12	3,99321E11	
Totale (Corr.)	5,9207E13	14		

$|t| > 1,7613$
 R-quadrato = 91,92 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 90,57 %
 Errore standard della stima = 631919
 Statistica di Durbin-Watson = 1,69989

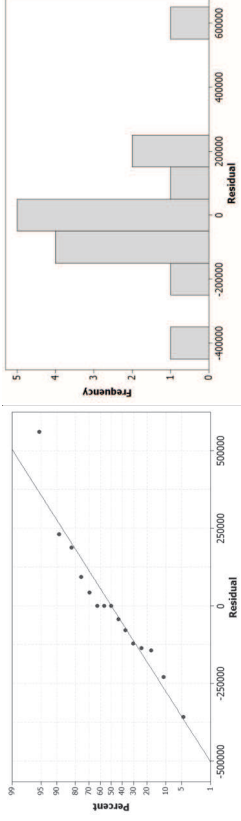
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = 5538120 + 1480940***SUPERFICIE COPERTA** - 6277010***PRESENZA APPARATO DECORATIVO**

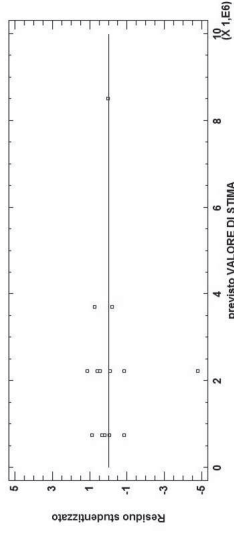
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

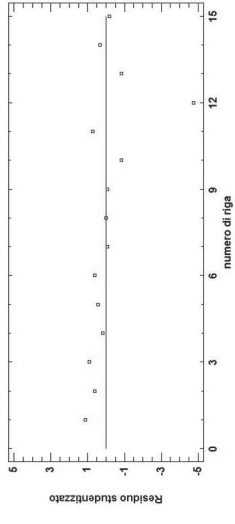
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,842 (P=0,6563) ok

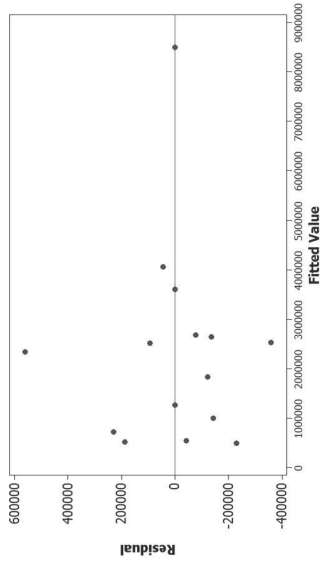


- TEST INDIPENDENZA: ok



Presenza apparato	n	k	D-W
	15	13	1,699

accettazione	3,603	<dw <	0,397
rifiuto	0	<dw <	0,078
non decisione	0,078	<dw <	3,603
rifiuto	3,922	<dw <	4
non decisione	0,397	<dw <	3,922



- LIBERO MERCATO (n.56):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-117244	365726	-0,320579	0,7498
SUPERFICIE ESTERNA	1502360	224211	6,70065	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,86437E13	1	5,86437E13	0,0000
Residuo	7,05313E13	54	1,30614E12	
Totale (Corr.)	1,29175E14	55		

|t| > 1,6730

R-quadrato = 45,39 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 44,38 %

Errore standard della stima = 1142860

Statistica di Durbin-Watson = 1,89665

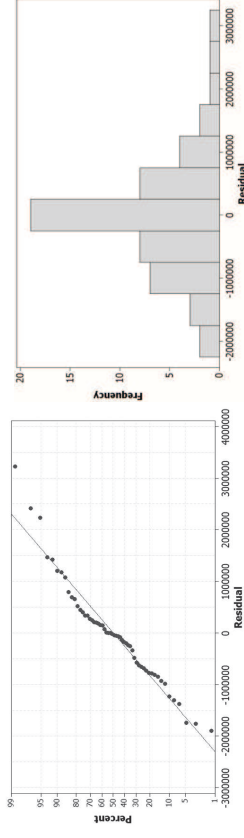
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -117244 + 1502360***SUPERFICIE ESTERNA**

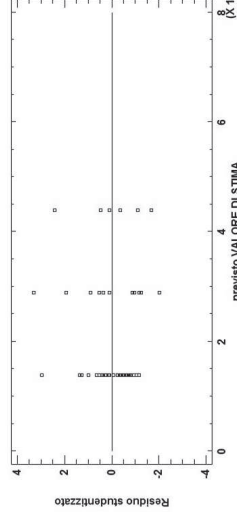
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

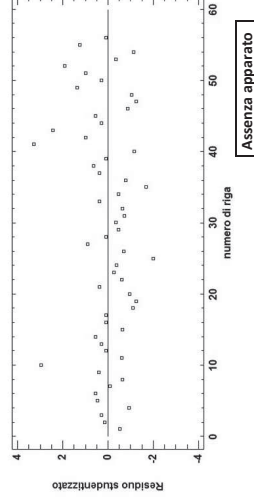
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 4,578 (P=0,0656) ok



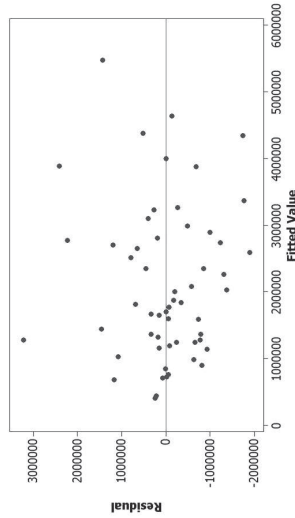
- TEST INDIPENDENZA: ok



n 56
k 13
D-W 1,897

di 1,045
du 2,170

accettazione	2,170	sdw <	1,830
rifiuto	0	<dw <	1,045
non decisione	1,045	<dw <	2,170
rifiuto	2,955	<dw <	4
non decisione	1,830	<dw <	2,955



- Caso 12 _ 13 variabili (epoca, sup. coperta, sup. esterna, stato conservativo, circuiti (dicotomica), autore, vincolo, apparato, affaccio, contesto, accessibilità, quotazioni immobiliari (classi), finalità)

CAMPIONE COMPLETO:

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

- EPOCA
- SUPERFICIE COPERTA
- SUPERFICIE ESTERNA
- STATO CONSERVATIVO
- AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-479215	568647	-0,84273	0,4025
EPOCA	-256664	121242	-2,11695	0,0381
SUPERFICIE COPERTA	675339	208825	3,234	0,0019
SUPERFICIE ESTERNA	1097250	200272	5,47882	0,0000
STATO CONSERVATIVO	749890	184511	4,0642	0,0001
D'AUTORE	-1775700	581792	-3,05211	0,0033

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,07702E14	5	2,15404E13	0,0000
Residuo	8,14516E13	65	1,2531E12	
Totale (Corr.)	1,89154E14	70		

|t| > 1,6669

R-quadrato = 56,93 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 53,62 %

Errore standard della stima = 1119420

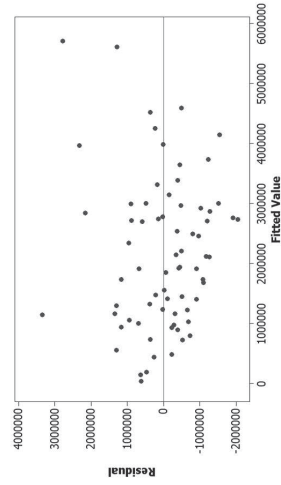
Statistica di Durbin-Watson = 1,93897

L'equazione del modello adattato è:

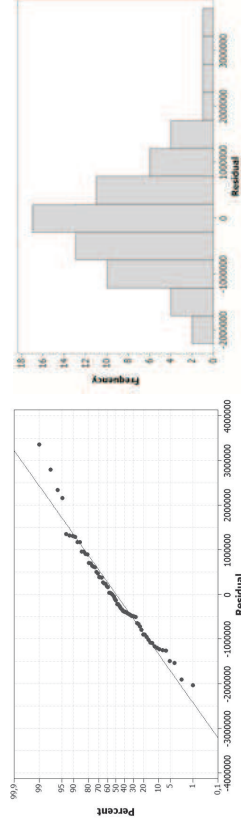
VALORE DI STIMA = -479215 - 256664*EPOCA + 675339*SUPERFICIE COPERTA + 1097250*SUPERFICIE ESTERNA + 749890*STATO CONSERVATIVO - 1775700*D'AUTORE

VERIFICHE IPOTESI:

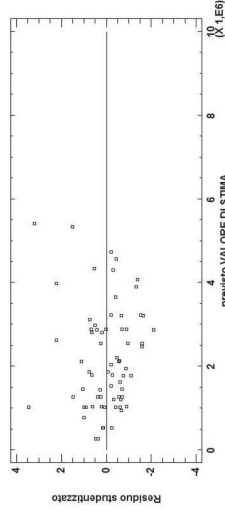
- TEST LINEARITA': ok



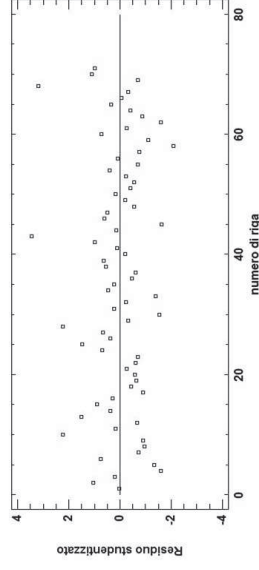
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5,398 (p=0,0556) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



numero di riga	n	k	D-W
Campione completo	71	13	1,939

di 1,206
du 2,066

accettazione	2,066	<dw <	1,934
rifuto	0	<dw <	1,206
non decisione	1,206	<dw <	2,066
rifuto	2,794	<dw <	4
non decisione	1,934	<dw <	2,794

EPOCA:

- EPOCA '400-'500 (n.22):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE COPERTA

STATO CONSERVATIVO

D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1847490	774973	-2,38394	0,0291
SUPERFICIE COPERTA	1069130	498651	2,14404	0,0468
SUPERFICIE ESTERNA	1353800	348050	3,88969	0,0012
STATO CONSERVATIVO	740463	302300	2,44943	0,0254
D'AUTORE	-2358800	744049	-3,17023	0,0056

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,56778E13	4	1,39195E13	0,0002
Residuo	2,24834E13	17	1,32255E12	
Totale (Corr.)	7,81612E13	21		

$|t| > 1,7207$

R-quadrato = 71,23 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 64,46 %

Errore standard della stima = 1150020

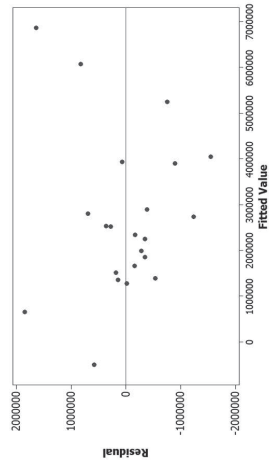
Statistica di Durbin-Watson = 1,96528

L'equazione del modello adattato è:

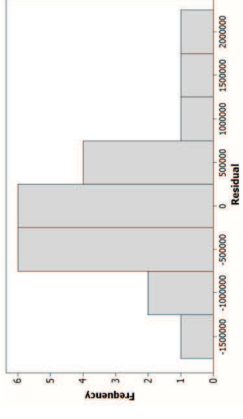
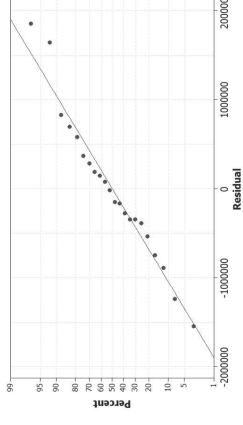
VALORE DI STIMA = -18474900 + 10691300***SUPERFICIE COPERTA** + 13538000***SUPERFICIE ESTERNA** + 7404630***STATO CONSERVATIVO** - 23588000***D'AUTORE**

VERIFICHE IPOTESI:

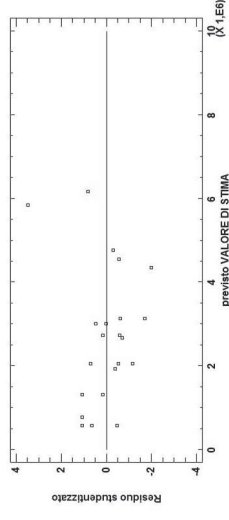
- TEST LINEARITA': ok



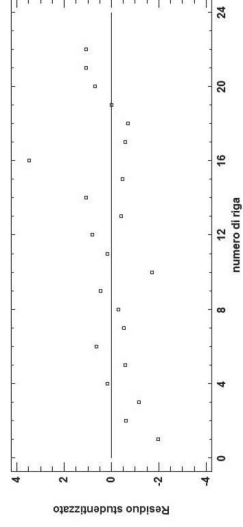
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5,398 (p=0,0556) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



epoca '400-'500 n k D-W

22 12 1,965

di 0,281
du 3,057

accettazione	3,057	sdw <	0,943
rifiuto	0	<dw <	0,281
non decisione	0,281	<dw <	3,057
rifiuto	3,719	<dw <	4
non decisione	0,943	<dw <	3,719

- EPOCA '600 (n.13):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 VINCOLATA
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO
 CONTESTO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	1777200	355862	4,99407	0,0007
VINCOLATA	-1997600	776470	-2,57267	0,0301
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	2469600	701987	3,51801	0,0065
CONTESTO	1403200	392642	3,57374	0,0060

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	2,61458E13	3	8,71525E12	0,0014
Residuo	6,19424E12	9	6,88249E11	
Totale (Corr.)	3,234E13	12		

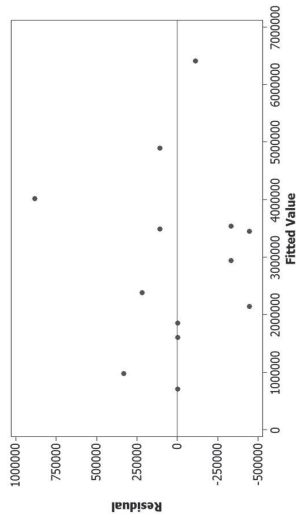
$|t| > 1,7823$
 R-quadrato = 80,84 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 74,46 %
 Errore standard della stima = 829608
 Statistica di Durbin-Watson = 2,06724

L'equazione del modello adattato è:

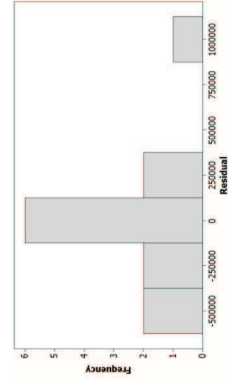
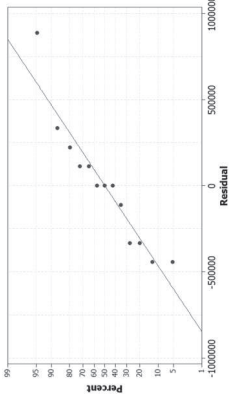
VALORE DI STIMA = 1777200 - 1997600*VINCOLATA + 2469600*PRESENZA APPARATO DECORATIVO + 1403200*CONTESTO

VERIFICHE IPOTESI:

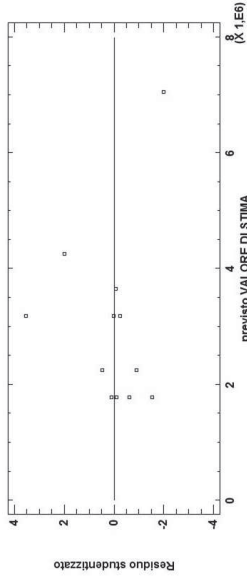
- TEST LINEARITA': ok



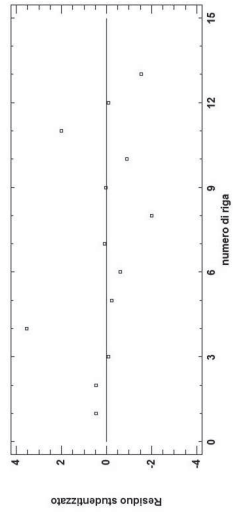
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 8,279 (P=0,0159) no



- TEST INDIPENDENZA: ok



n 13
 k 12
 D-W 2,067

di 0,078
 du 3,603

accettazione	3,603	<dw <	0,397
rifiuto	0	<dw <	0,78
non decisione	0,78	<dw <	3,603
rifiuto	3,22	<dw <	4
non decisione	0,397	<dw <	3,22

- EPOCA '700 (n.19):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 STATO CONSERVATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	954557	551564	-1,73064	0,1040
SUPERFICIE COPERTA	703008	252030	2,78939	0,0138
SUPERFICIE ESTERNA	579177	266905	2,16997	0,0465
STATO CONSERVATIVO	1180000	309998	3,80646	0,0017

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	1,2485E13	3	4,16166E12	0,0026
Residuo	8,23498E12	15	5,48998E11	
Totale (Corr.)	2,072E13	18		

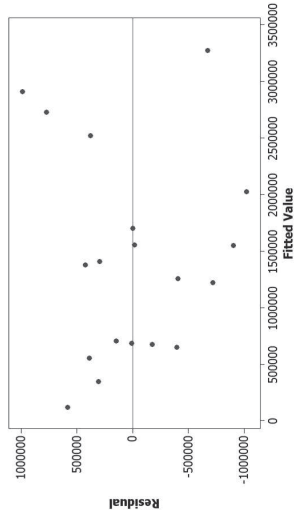
$|t| > 1,7341$
 R-quadrato = 60,25 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 52,30 %
 Errore standard della stima = 740944
 Statistica di Durbin-Watson = 2,25513

L'equazione del modello adattato è:

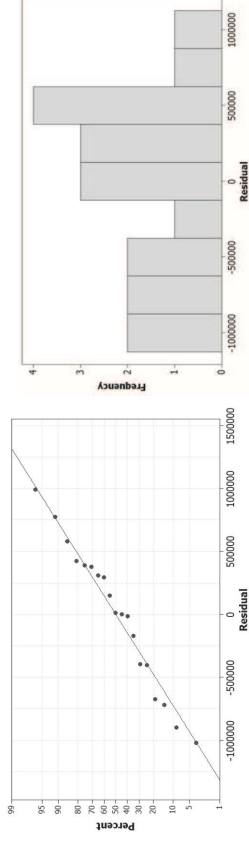
VALORE DI STIMA = -954557 + 703008*SUPERFICIE COPERTA + 579177*SUPERFICIE ESTERNA + 1180000*STATO CONSERVATIVO

VERIFICHE IPOTESI:

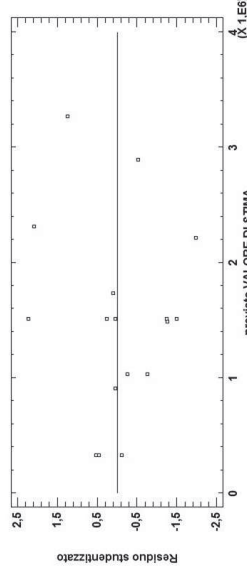
- TEST LINEARITA': ok



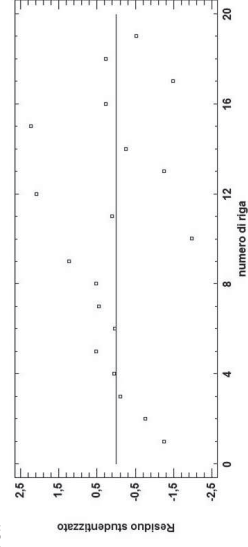
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 2,878 (P=0,41) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



accettazione	3,335	<dw <	0,665
rifiuto	0	<dw <	0,160
non decisione	0,160	<dw <	3,335
rifiuto	3,840	<dw <	4
non decisione	0,665	<dw <	3,840

epoca '700	n	k	D-W
	19	12	2,255

di 0,160
 du 3,335

- EPOCA '800 (n.17):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 ACCESSIBILITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	361343	654485	0,552104	0,5890
ACCESSIBILITA'	970746	432107	2,24654	0,0402

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	7,42792E12	1	7,42792E12	0,0402
Residuo	2,20765E13	15	1,47177E12	
Totale (Corr.)	2,95044E13	16		

|t| > 1,7459

R-quadrato = 25,17 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 20,18 %

Errore standard della stima = 1213160

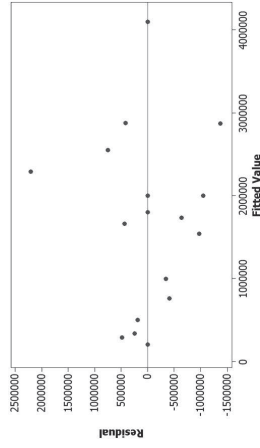
Statistica di Durbin-Watson = 2,13778

L'equazione del modello adattato è:

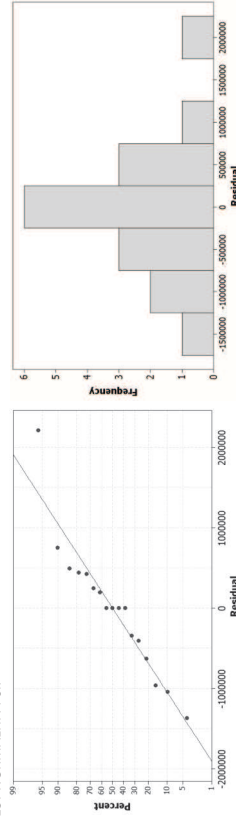
VALORE DI STIMA = 361343 + 970746*ACCESSIBILITA'

VERIFICHE IPOTESI:

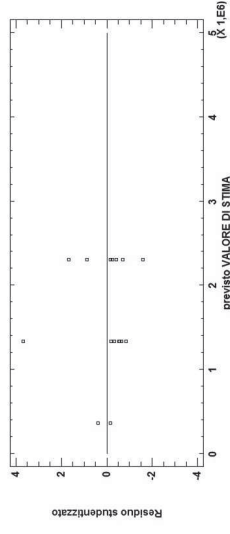
- TEST LINEARITA': ok



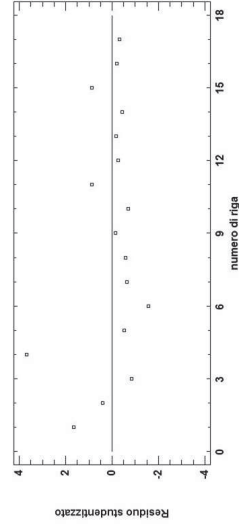
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,323 (p=0,57) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



accettazione	3,557	<dw <	0,443
rifiuto	0	<dw <	0,087
non decisione	0,087	<dw <	3,557
rifiuto	3,913	<dw <	4
non decisione	0,443	<dw <	3,913

di 0,087
 du 3,557

epoca '800	n	k	D-W
	17	12	2,138

APPARATO DECORATIVO:

- PRESENZA APPARATO DECORATIVO (n.33):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

SUPERFICIE COPERTA

STATO ESTERNA

STATO CONSERVATIVO

D'AUTORE

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-1030990	567143	-1,81787	0,0798
D'AUTORE	-1513590	603660	-2,50735	0,0182
SUPERFICIE COPERTA	762552	265029	2,87724	0,0076
SUPERFICIE ESTERNA	814997	254071	3,20775	0,0033
STATO CONSERVATIVO	1186280	267871	4,42855	0,0001

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,24813E13	4	1,31203E13	0,0000
Residuo	3,32263E13	28	1,18665E12	
Totale (Corr.)	8,57076E13	32		

$|t| > 1,6939$

R-quadrato = 61,23 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,69 %

Errore standard della stima = 10893400

Statistica di Durbin-Watson = 1,90043

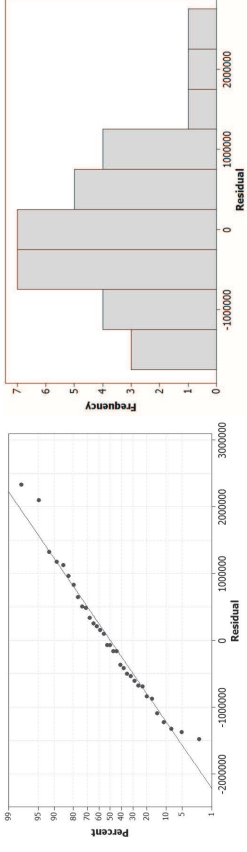
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = -1030990 - 1513590*D'AUTORE + 762552*SUPERFICIE COPERTA + 814997*SUPERFICIE ESTERNA + 1186280*STATO CONSERVATIVO

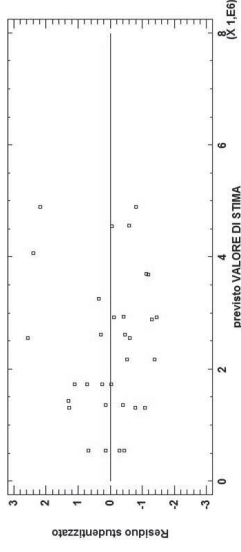
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

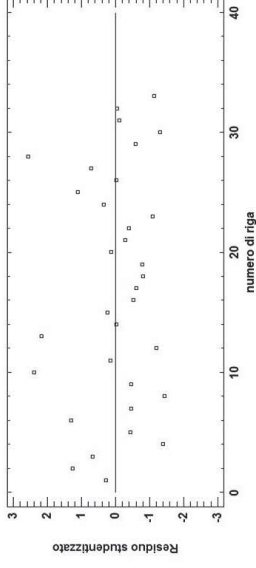
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5,338 (p=0,2543) ok



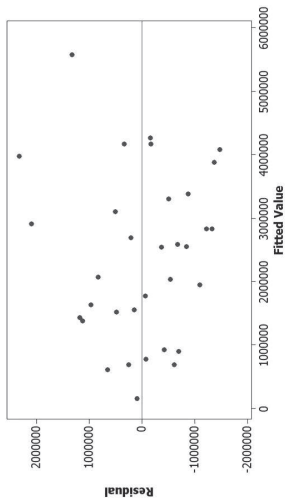
- TEST INDIPENDENZA: ok



Presentza apparato	n	k	D-W
	33	12	1,9

di 0,668
du 2,484

accettazione	2,484	<dw <	1,516
rifiuto	0	<dw <	0,668
non decisione	0,668	<dw <	2,484
rifiuto	3,332	<dw <	4
non decisione	1,516	<dw <	3,332



- ASSENZA APPARATO (n.38):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA
 FINALITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-250277	379954	-0,658703	0,5144
SUPERFICIE ESTERNA	1474810	253684	5,81358	0,0000
FINALITA'	4325850	1004400	4,30691	0,0001

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	7,15656E13	2	3,57828E13	0,0000
Residuo	2,8612E13	35	8,17487E11	
Totale (Corr.)	1,00178E14	37		

$|t| > 1,6871$

R-quadrato = 71,43 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 69,80 %

Errore standard della stima = 904150

Statistica di Durbin-Watson = 1,82748

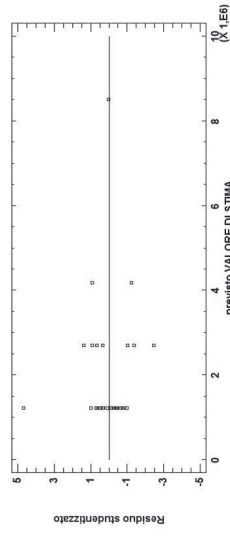
L'equazione del modello adattato è:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -250277 + 1474810 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 4325850 * \text{FINALITA'}$$

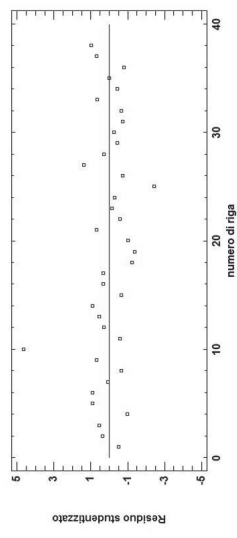
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,801 (p=0,6699) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok

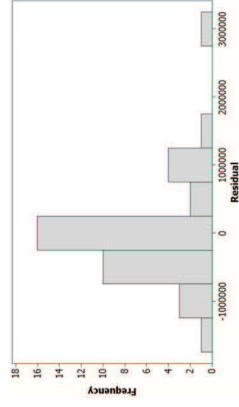
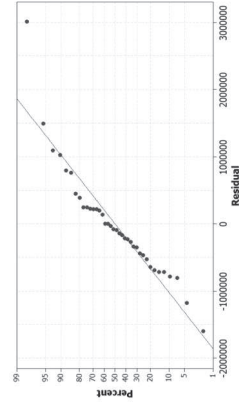
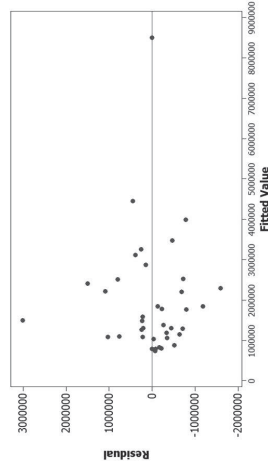


assenza apparato

n	k	D-W
38	12	1,827

di 0,796
 du 2,351

accettazione	2,351	sdw <	1,649
rifiuto	0	<dw <	0,796
non decisione	0,796	<dw <	2,351
rifiuto	3,204	<dw <	4
non decisione	1,649	<dw <	3,204



- TEST NORMALITA': ok

STATO CONSERVATIVO:

- DA RISTRUTTURARE (n.30):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 QUOTAZIONI

EPOCA
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	139197	492964	0,282368	0,7801
QUOTAZIONI	176961	78769,3	2,24658	0,0341
EPOCA	-364451	98919,2	-3,68433	0,0012
SUPERFICIE COPERTA	680445	157378	4,32362	0,0002
SUPERFICIE ESTERNA	577029	163128	3,53728	0,0017
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	-648358	222351	-2,91593	0,0076

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	Rapporto F	P-value
Modello	3,51043E13	5	7,02085E12	23,68	0,0000
Residuo	7,11606E12	24	2,96502E11		
Totale (Corr.)	4,22203E13	29			

$|t| > 1,6991$

R-quadrato = 83,14 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 79,63 %

Errore standard della stima = 544520

Statistica di Durbin-Watson = 1,43278

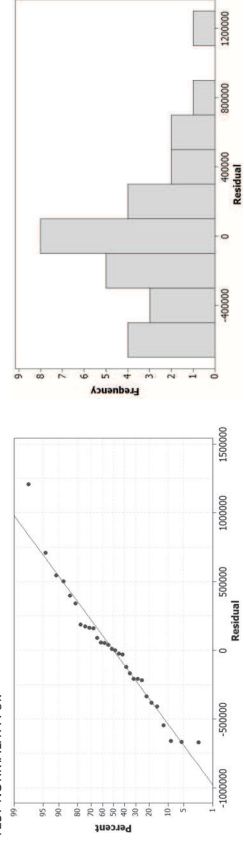
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = 139197 + 176961*QUOTAZIONI - 364451*EPOCA + 680445*SUPERFICIE COPERTA + 577029*SUPERFICIE ESTERNA - 648358*PRESENZA APPARATO DECORATIVO

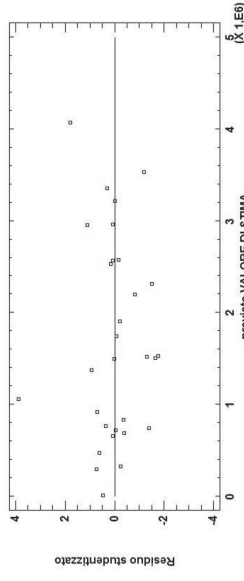
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

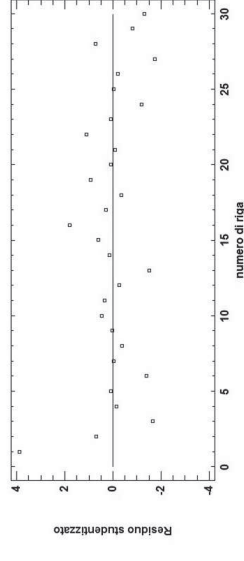
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 8,801 (P=0,1173) ok



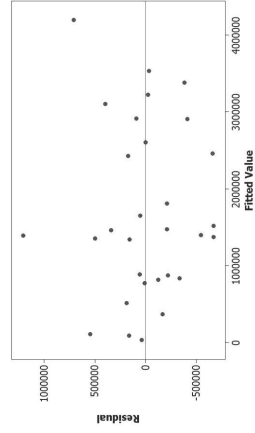
- TEST INDIPENDENZA: ok



da ristrutturare n 30 k 12 D-W 1,433

di 0,577
 du 2,592

accettazione	2,592	<dw <	1,408
rifiuto	0	<dw <	0,577
non decisione	0,577	<dw <	2,592
rifiuto	3,423	<dw <	4
non decisione	1,408	<dw <	3,423



- BUONO (n.27):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 SUPERFICIE ESTERNA
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO
 FINALITA'

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-889000	604876	-1,46972	0,1558
SUPERFICIE COPERTA	1286410	384681	3,34408	0,0029
SUPERFICIE ESTERNA	842095	384681	2,18907	0,0395
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	1154270	501013	2,30387	0,0311
FINALITA'	-2394020	809321	-2,95806	0,0073

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	4,8907E13	4	1,22268E13	0,0001
Residuo	2,68309E13	22	1,21958E12	
Totale (Corr.)	7,57379E13	26		

|t| > 1,7056
 R-quadrato = 64,57 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 58,13 %
 Errore standard della stima = 1104350
 Statistica di Durbin-Watson = 1,85034

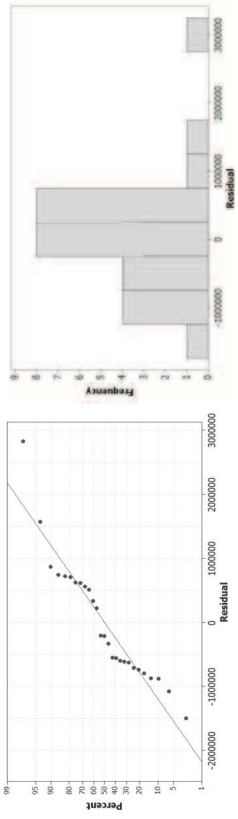
L'equazione del modello adattato è:

$$\text{VALORE DI STIMA} = -889000 + 1286410 * \text{SUPERFICIE COPERTA} + 842095 * \text{SUPERFICIE ESTERNA} + 1154270 * \text{PRESENZA APPARATO DECORATIVO} - 2394020 * \text{FINALITA'}$$

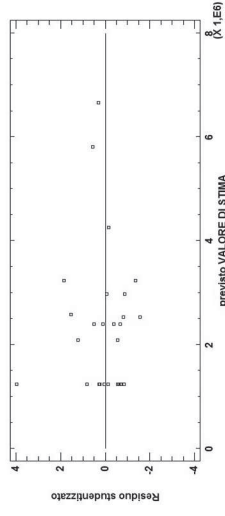
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

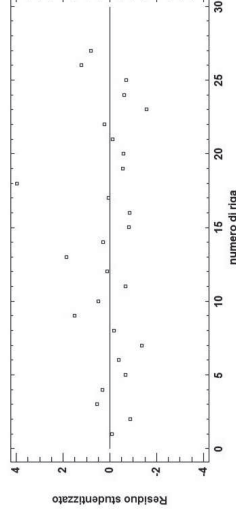
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 9,801 (p=0,0573) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



numero di riga	n	k	D-W
buono	27	12	1,85

accettazione	<dw <
0	2,730
rifiuto	0,475
non decisione	0,475
rifiuto	3,525
non decisione	1,27

di 0,475
 du 2,730

- OTTIMO (n.14):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE ESTERNA

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-533355	860914	-0,619522	0,5472
SUPERFICIE ESTERNA	1945420	469867	4,14038	0,0014

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	3,48731E13	1	3,48731E13	0,0014
Residuo	2,44114E13	12	2,03428E12	
Totale (Corr.)	5,92845E13	13		

|t| > 1,7709

R-quadrato = 58,82 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 55,39 %

Errore standard della stima = 1426280

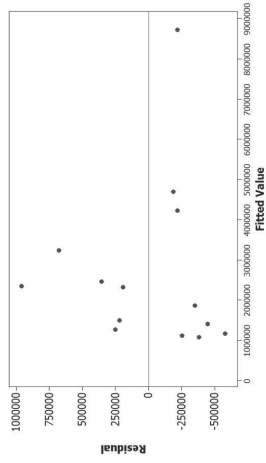
Statistica di Durbin-Watson = 1,74819

L'equazione del modello adattato è:

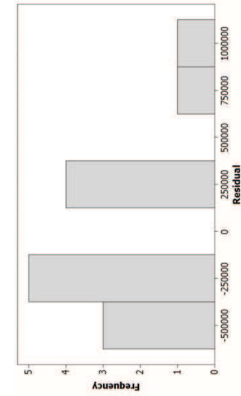
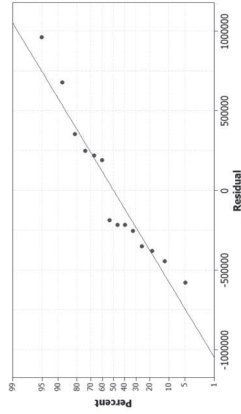
VALORE DI STIMA = -533355 + 1945420***SUPERFICIE ESTERNA**

VERIFICHE IPOTESI:

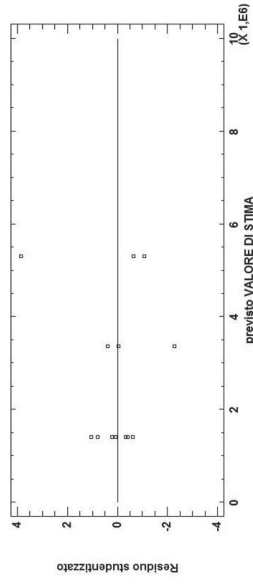
- TEST LINEARITA': ok



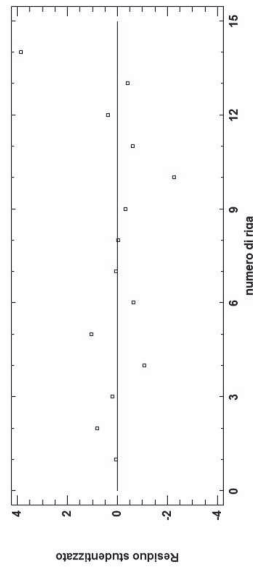
- TEST NORMALITA': no



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 5,066 (p=0,0244) no



- TEST INDIPENDENZA: ok



accettazione	3,557	<dw <	0,443
rifiuto	0	<dw <	0,087
non decisione	0,087	<dw <	3,557
rifiuto	3,913	<dw <	4
non decisione	0,443	<dw <	3,913

di 0,087
 du 3,557

ottimo

n 14
 k 12
 D-W 1,748

FINALITA':

- LIBERO MERCATO (n.56):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA

Variabili indipendenti:

QUOTAZIONI

SUPERFICIE ESTERNA

PRESENZA APPARATO DECORATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	-959578	472129	-2,03245	0,0472
QUOTAZIONI	212341	87363,6	2,43054	0,0186
SUPERFICIE ESTERNA	1369030	217463	6,29545	0,0000
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	662289	316011	2,09578	0,0410

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	6,88383E13	3	2,29461E13	0,0000
Residuo	6,03367E13	52	1,16032E12	
Totale (Corr.)	1,29175E14	55		

$|t| > 1,673$

R-quadrato = 53,29 %

R-quadrato (adattato per g.l.) = 50,59 %

Errore standard della stima = 1077180

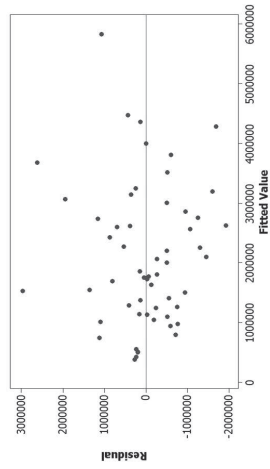
Statistica di Durbin-Watson = 1,93949

L'equazione del modello adattato è:

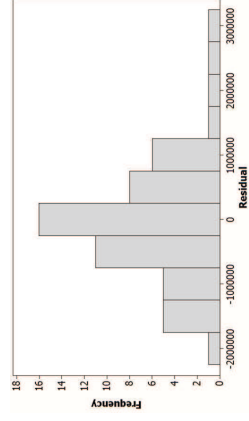
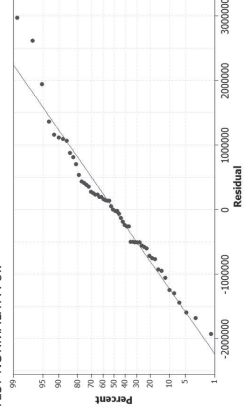
VALORE DI STIMA = -959578 + 212341*QUOTAZIONI + 1369030*SUPERFICIE ESTERNA + 662289*PRESENZA APPARATO DECORATIVO

VERIFICHE IPOTESI:

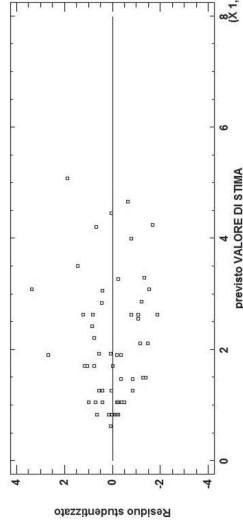
- TEST LINEARITA': ok



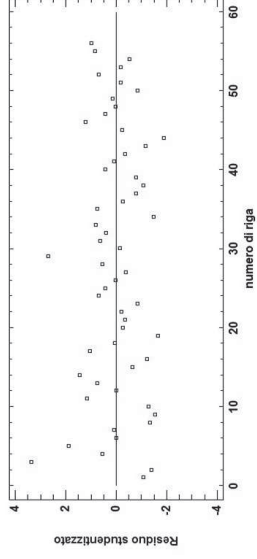
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 3,659 (P=0,3) ok



- TEST INDIPENDENZA: ok



n 56
k 12
D-W 1,939

di 1,087
du 2,116

accettazione	2,116	<dw <	1,884
rifiuto	0	<dw <	1,087
non decisione	1,087	<dw <	2,116
rifiuto	2,913	<dw <	4
non decisione	1,884	<dw <	2,913

- ASTA (n.15):

Variabile dipendente: VALORE DI STIMA
 Variabili indipendenti:
 SUPERFICIE COPERTA
 PRESENZA APPARATO DECORATIVO

Parametro	Stima	Errore standard	Statistica T	P-value
COSTANTE	5538120	806585	6,86613	0,0000
SUPERFICIE COPERTA	1480940	250628	5,9089	0,0001
PRESENZA APPARATO DECORATIVO	6277010	656299	9,56425	0,0000

Analisi della varianza

Sorgente	Somma dei quadrati	G.l.	Media dei quadrati	P-value
Modello	5,45288E13	2	2,72644E13	0,0000
Residuo	4,79186E12	12	3,99321E11	
Totale (Corr.)	5,93207E13	14		

$|t| > 1,7613$
 R-quadrato = 91,92 %
 R-quadrato (adattato per g.l.) = 90,57 %
 Errore standard della stima = 631919
 Statistica di Durbin-Watson = 1,70121

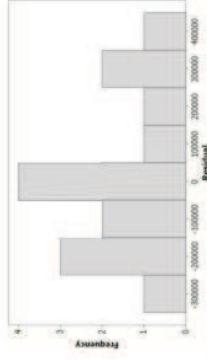
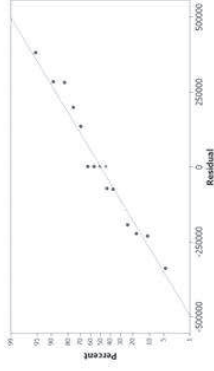
L'equazione del modello adattato è:

VALORE DI STIMA = 5538120 + 1480940***SUPERFICIE COPERTA** - 6277010***PRESENZA APPARATO DECORATIVO**

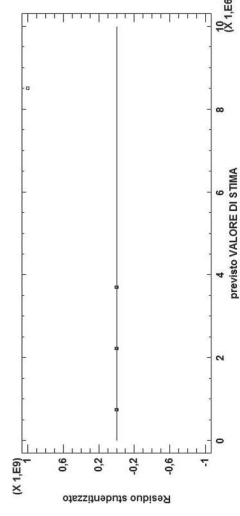
VERIFICHE IPOTESI:

- TEST LINEARITA': ok

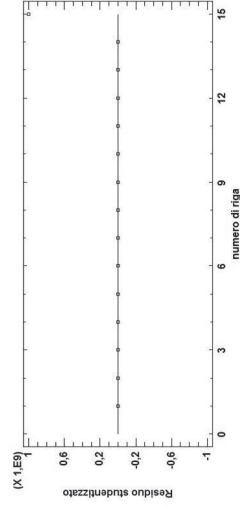
- TEST NORMALITA': ok



- TEST OMOSCHEDASTICITA': Statistica Breusch-Pagan: 0,842 (P=0,6563) ok



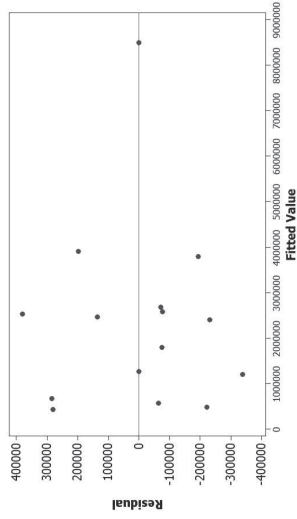
- TEST INDIPENDENZA: ok



asta	n	k	D-W
	15	12	1,748

di 0,087
 du 3,557

accettazione	3,557	<dw <	0,443
rifiuto	0	<dw <	0,087
non decisione	0,087	<dw <	3,557
rifiuto	3,913	<dw <	4
non decisione	0,443	<dw <	3,913



ALLEGATI.3

QUESTIONARI COMPILATI DEGLI ESPERTI PER MODELLO AHP

QUESTIONARIO_ESPERTO 1

1_CONFRONTO A COPPIE FRA I CRITERI, SECONDO L'OBIETTIVO: **INCIDENZA DELLE SINGOLE CARATTERISTICHE SUL VALORE DI UNA VILLA VENETA**

Il Criterio X_i è più importante del criterio X_{ii} ?

Criterio X_i														Criterio X_{ii}				
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	LOCALIZZAZIONE
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	MERCATO
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'
LOCALIZZAZIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	MERCATO
LOCALIZZAZIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'
MERCATO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'

2_CONFRONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: **DIMENSIONE**

Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii} ?

Sotto-Criterio X_i														Sotto-Criterio X_{ii}				
SUPERFICIE COPERTA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	SUPERFICIE ESTERNA

3_CONFRONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: **LOCALIZZAZIONE**

Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii} ?

Sotto-Criterio X_i														Sotto-Criterio X_{ii}				
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	AFFACCIO
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CIRCUITO
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO
AFFACCIO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CIRCUITO
AFFACCIO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO
CIRCUITO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO

4_ CONFRONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: MERCATO																		
<i>Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii}?</i>																		
Sotto-Criterio X_i																		Sotto-Criterio X_{ii}
FINALITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	QUOTAZIONI DI MERCATO
5_ CONFRONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: STORICITA'																		
<i>Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii}?</i>																		
Sotto-Criterio X_i																		Sotto-Criterio X_{ii}
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	AUTORE
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	EPOCA
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	EPOCA
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
EPOCA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
EPOCA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
STATO CONSERVATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO

Inconsistenza:

- Criteri: 7,9%
- Sotto-criterio Localizzazione: 9%
- Sotto-criterio Storicità: 9,7%

QUESTIONARIO_ESPERTO 2

1_CONFONTO A COPPIE FRA I CRITERI, SECONDO L'OBIETTIVO: **INCIDENZA DELLE SINGOLE CARATTERISTICHE SUL VALORE DI UNA VILLA VENETA**

Il Criterio X_i è più importante del criterio X_{ii} ?

Criterio X_i																			Criterio X_{ii}
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	LOCALIZZAZIONE	
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	MERCATO	
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'	
LOCALIZZAZIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	MERCATO	
LOCALIZZAZIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'	
MERCATO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'	

2_CONFONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: **DIMENSIONE**

Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii} ?

Sotto-Criterio X_i																			Sotto-Criterio X_{ii}
SUPERFICIE COPERTA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	SUPERFICIE ESTERNA	

3_CONFONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: **LOCALIZZAZIONE**

Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii} ?

Sotto-Criterio X_i																			Sotto-Criterio X_{ii}
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	AFFACCIO	
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CIRCUITO	
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO	
AFFACCIO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CIRCUITO	
AFFACCIO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO	
CIRCUITO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO	

4_ CONFRONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: MERCATO																		
<i>Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii}?</i>																		
Sotto-Criterio X_i																		Sotto-Criterio X_{ii}
FINALITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	QUOTAZIONI DI MERCATO
5_ CONFRONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: STORICITA'																		
<i>Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii}?</i>																		
Sotto-Criterio X_i																		Sotto-Criterio X_{ii}
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	AUTORE
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	EPOCA
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	EPOCA
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
EPOCA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
EPOCA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
STATO CONSERVATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO

Inconsistenza:

- Criteri: 6%
- Sotto-criterio Localizzazione: 3%
- Sotto-criterio Storicità: 9,2%

QUESTIONARIO_ESPERTO 3

1_CONFRONTO A COPPIE FRA I CRITERI, SECONDO L'OBIETTIVO: **INCIDENZA DELLE SINGOLE CARATTERISTICHE SUL VALORE DI UNA VILLA VENETA**

Il Criterio X_i è più importante del criterio X_{ij} ?

Criterio X_i																			Criterio X_{ij}
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	LOCALIZZAZIONE	
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	MERCATO	
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'	
LOCALIZZAZIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	MERCATO	
LOCALIZZAZIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'	
MERCATO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'	

2_CONFRONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: **DIMENSIONE**

Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ij} ?

Sotto-Criterio X_i																			Sotto-Criterio X_{ij}
SUPERFICIE COPERTA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	SUPERFICIE ESTERNA	

3_CONFRONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: **LOCALIZZAZIONE**

Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ij} ?

Sotto-Criterio X_i																			Sotto-Criterio X_{ij}
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	AFFACCIO	
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CIRCUITO	
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO	
AFFACCIO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CIRCUITO	
AFFACCIO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO	
CIRCUITO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO	

4_ CONFRONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: MERCATO																		
<i>Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii}?</i>																		
Sotto-Criterio X_i																		Sotto-Criterio X_{ii}
FINALITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	QUOTAZIONI DI MERCATO
5_ CONFRONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: STORICITA'																		
<i>Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii}?</i>																		
Sotto-Criterio X_i																		Sotto-Criterio X_{ii}
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	AUTORE
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	EPOCA
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	EPOCA
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
EPOCA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
EPOCA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
STATO CONSERVATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO

Inconsistenza:

- Criteri: 5%
- Sotto-criterio Localizzazione: 2,4%
- Sotto-criterio Storicità: 8%

QUESTIONARIO_ESPERTO 4

1_CONFRONTO A COPPIE FRA I CRITERI, SECONDO L'OBIETTIVO: **INCIDENZA DELLE SINGOLE CARATTERISTICHE SUL VALORE DI UNA VILLA VENETA**

Il Criterio X_i è più importante del criterio X_{ii} ?

Criterio X_i															Criterio X_{ii}			
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	LOCALIZZAZIONE
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	MERCATO
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'
LOCALIZZAZIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	MERCATO
LOCALIZZAZIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'
MERCATO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'

2_CONFRONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: **DIMENSIONE**

Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii} ?

Sotto-Criterio X_i															Sotto-Criterio X_{ii}			
SUPERFICIE COPERTA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	SUPERFICIE ESTERNA

3_CONFRONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: **LOCALIZZAZIONE**

Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii} ?

Sotto-Criterio X_i															Sotto-Criterio X_{ii}			
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	AFFACCIO
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CIRCUITO
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO
AFFACCIO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CIRCUITO
AFFACCIO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO
CIRCUITO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO

4_ CONFRONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: MERCATO																		
<i>Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii}?</i>																		
Sotto-Criterio X _i														Sotto-Criterio X _{ii}				
FINALITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	QUOTAZIONI DI MERCATO
5_ CONFRONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: STORICITA'																		
<i>Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii}?</i>																		
Sotto-Criterio X _i														Sotto-Criterio X _{ii}				
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	AUTORE
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	EPOCA
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	EPOCA
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
EPOCA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
EPOCA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
STATO CONSERVATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO

Inconsistenza:

- Criteri: 0,8%
- Sotto-criterio Localizzazione: 0,9%
- Sotto-criterio Storicità: 1,3%

QUESTIONARIO_ESPERTO 5

1_CONFONTO A COPPIE FRA I CRITERI, SECONDO L'OBIETTIVO: **INCIDENZA DELLE SINGOLE CARATTERISTICHE SUL VALORE DI UNA VILLA VENETA**

Il Criterio X_i è più importante del criterio X_{ii} ?

Criterio X_i															Criterio X_{ii}			
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	LOCALIZZAZIONE
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	MERCATO
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'
LOCALIZZAZIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	MERCATO
LOCALIZZAZIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'
MERCATO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'

2_CONFONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: **DIMENSIONE**

Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii} ?

Sotto-Criterio X_i															Sotto-Criterio X_{ii}			
SUPERFICIE COPERTA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	SUPERFICIE ESTERNA

3_CONFONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: **LOCALIZZAZIONE**

Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii} ?

Sotto-Criterio X_i															Sotto-Criterio X_{ii}			
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	AFFACCIO
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CIRCUITO
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO
AFFACCIO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CIRCUITO
AFFACCIO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO
CIRCUITO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO

4_ CONFRONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: MERCATO																		
<i>Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii}?</i>																		
Sotto-Criterio X_i																		Sotto-Criterio X_{ii}
FINALITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	QUOTAZIONI DI MERCATO
5_ CONFRONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: STORICITA'																		
<i>Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii}?</i>																		
Sotto-Criterio X_i																		Sotto-Criterio X_{ii}
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	AUTORE
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	EPOCA
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	EPOCA
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
EPOCA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
EPOCA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
STATO CONSERVATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO

Inconsistenza:

- Criteri: 7%
- Sotto-criterio Localizzazione: 8,5%
- Sotto-criterio Storicità: 9,5%

QUESTIONARIO_ ESPERTI 6-7-8-9

1_CONFONTO A COPPIE FRA I CRITERI, SECONDO L'OBIETTIVO: **INCIDENZA DELLE SINGOLE CARATTERISTICHE SUL VALORE DI UNA VILLA VENETA**

Il Criterio X_i è più importante del criterio X_{ii} ?

Criterio X_i																			Criterio X_{ii}
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	LOCALIZZAZIONE	
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	MERCATO	
DIMENSIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'	
LOCALIZZAZIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	MERCATO	
LOCALIZZAZIONE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'	
MERCATO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STORICITA'	

2_CONFONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: **DIMENSIONE**

Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii} ?

Sotto-Criterio X_i																			Sotto-Criterio X_{ii}
SUPERFICIE COPERTA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	SUPERFICIE ESTERNA	

3_CONFONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: **LOCALIZZAZIONE**

Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii} ?

Sotto-Criterio X_i																			Sotto-Criterio X_{ii}
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	AFFACCIO	
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CIRCUITO	
ACCESSIBILITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO	
AFFACCIO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CIRCUITO	
AFFACCIO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO	
CIRCUITO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	CONTESTO	

4_ CONFRONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: MERCATO																		
<i>Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii}?</i>																		
Sotto-Criterio X _i																		Sotto-Criterio X _{ii}
FINALITA'	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	QUOTAZIONI DI MERCATO
5_ CONFRONTO A COPPIE FRA I SOTTO-CRITERI, SECONDO IL CRITERIO: STORICITA'																		
<i>Il sotto-criterio X_i è più importante del sotto-criterio X_{ii}?</i>																		
Sotto-Criterio X _i																		Sotto-Criterio X _{ii}
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	AUTORE
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	EPOCA
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
APPARATO DECORATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	EPOCA
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
AUTORE	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
EPOCA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	STATO CONSERVATIVO
EPOCA	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO
STATO CONSERVATIVO	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VINCOLO

Inconsistenza:

- Criteri: 8,4%
- Sotto-criterio Localizzazione: 5,5%
- Sotto-criterio Storicità: 6,7%