



Le ultime piattaforme pensate per le agenzie ma anche per il mercato retail

On line il calcolo del mutuo e del valore dell'immobile

DI MILA FIORDALISI

Come si calcola il valore reale di un immobile? Quali sono i parametri che consentono di ottenere una valutazione che vada oltre il rispetto delle prescrizioni normative e le oscillazioni di mercato? È da queste considerazioni che il **Laboratorio Gestitec** del Politecnico di Milano ha dato il via, insieme con **Generali gestione immobiliare**, **Pirelli Re** e **Paschi gestioni immobiliari**, a un progetto mirato a mettere a punto un modello di rating basato su parametri prestazionali e qualitativi capaci di sortire una carta di identità "elettronica".

Otto gli edifici campione che hanno consentito di ottenere le variabili "chiave" del nuovo modello, completamente informatizzato e offerto in abbonamento a tutti gli operatori del real estate: tipologia di involucro edilizio, livello di isolamento acustico, classe energetica, consumi derivanti dalla climatizzazione, illuminazione, efficienza delle superfici, impianti di sicurezza, servizi, impianti di comunicazione-cablaggio, finiture interne, localizzazione e impianti di sollevamento.

Il sistema è già stato adottato nell'ambito di diversi progetti, fra cui quello di riqualificazione che vede attualmente protagonista un edificio anni 60 uso uffici in via Vittor Pisani a Milano, nei pressi della stazione centra-

le (i lavori saranno portati a termine entro fine anno).

Al progetto, portato avanti da **Generali gestione immobiliare**, è stato applicato il sistema di rating con l'obiettivo di valutare le prestazioni dell'edificio e soprattutto individuare i punti deboli per orientare al meglio gli interventi architettonici e impiantistici.

È dedicato a calcolare il più probabile valore di mercato degli immobili residenziali, commerciali e industriali, il software proposto da **Forum media edizioni**. Basato sugli standard europei di valutazione (Evs2003) e sulle disposizioni introdotte recentemente dall'Abi permette di effettuare analisi dettagliate del rating immobiliare e di elaborare la valutazione dei prodotti finanziari connessi. Il tutto attraverso l'applicazione di tre metodi di valutazione - di mercato o comparativa, del costo di costruzione, dei flussi di cassa.

Reag propone la «Piattaforma web interattiva e perizia elettronica», strumento pensato per il mercato dei mutui retail. La piattaforma web-based - ossia accessibile da qualsiasi pc e tablet connesso a Internet - integra un sistema di georeferenziazione Gps che localizza l'immobile e lo compara, in tempo reale, a quelli presenti nell'area. È inoltre possibile una gestione interattiva degli allegati, documenti e rilievi fotografici.

Per la gestione del patrimonio immobiliare c'è la piattaforma **Realgimm** a firma del **Grup-**

po Scai, anch'essa completamente web-based. I moduli proposti, personalizzabili, consentono di monitorare con un unico strumento tutti i principali processi di gestione: aspetti amministrativi e fiscali, budget e controllo di gestione, facility, engineering, energy, asset e space management.

Il modulo energy management permette, ad esempio, di analizzare e gestire i dati relativi ai consumi energetici con la creazione di un archivio storico. **Remax** ha appena battezzato un innovativo servizio di ricerca dell'immobile che integra l'indice di prestazione energetica negli annunci commerciali finalizzati alla vendita o alla locazione, anticipando l'obbligo, istituito dalla legge 3/2011, di dichiarare la classe e l'indice di prestazione energetica a partire dal 1° gennaio 2012.

Nelle loro ricerche gli utenti possono dunque filtrare gli immobili anche in base alla certificazione energetica (dalla A alla

G), oltre che alla localizzazione geografica, alla metratura e al prezzo.

Nextcode.it ha rilasciato la versione 1.6 della piattaforma **NextEstate**, software gestionale per realizzare portali online di agenzie immobiliari. Fra le funzionalità disponibili, la "vetrina" in home page con spazi destinati alle singole agenzie e il posizionamento dell'immobile su Google maps dotato di relativa planimetria. ■



- Consente la gestione del patrimonio immobiliare la piattaforma Realgimm del Gruppo Scai completamente web-based.