

Redd: ferme 200 mila transazioni immobiliari per mancanza di documenti

di **E.I.** 22 Luglio 2022



Sulle 750 mila transazioni immobiliari realizzate in Italia nel 2021 si stima che ve ne siano ulteriori 200 mila che sono ferme per mancanza di documenti. I dati emergono dall'Osservatorio realizzato da REDD.

Le cause più frequenti del mancato perfezionamento, secondo lo studio, sono legate alla carenza documentale o all'esistenza di difformità tra i titoli edilizi e lo stato di fatto.

Di queste la maggior parte è relativa ad operazioni di ristrutturazione di immobili o complessi immobiliari i cui titoli sono risalenti nel tempo e quindi spesso non reperibili. Ciò avviene in particolare nei centri storici e quindi ad immobili di pregio con una data di costruzione anteriore al 1967.

Questi ultimi sono teoricamente trasferibili ma non se ne può dimostrare la legittimità e quindi le pratiche edilizie relative vengono bloccate.

Tramite i sistemi di intelligenza Artificiale basati sulla lettura OCR (Optical Character Recognition), REDD consulta in modo sistematico, rapido ed efficace vasti archivi e banche dati. L'obiettivo di REDD è quella di analizzare i documenti e i dati immobiliari avvalendosi della tecnologia per rendere più veloce il reperimento della documentazione edilizia e urbanistica necessaria alle transazioni immobiliari. Lo scopo finale è quello di colmare in

tempi rapidi il gap documentale riscontrato su molti immobili italiani, facendo potenzialmente crescere di quasi il 30% il numero delle transizioni perfezionabili nel Paese

Mentre fino a poco tempo fa l'analisi del corredo documentale, in caso di più immobili, spesso veniva operata da soggetti diversi con metri di valutazione altrettanto differenti, oggi è possibile utilizzare dei software dedicati che possono fare emergere eventuali criticità già entro poche ore dal caricamento dei documenti.

Tra i servizi offerti, oltre alla sistematizzazione e lettura dei documenti, vi è la possibilità di creare delle Data Room intelligenti, di effettuare sovrapposizioni di planimetrie con algoritmi dedicati, di georeferenziare gli immobili e di creare dei report di sintesi.

Nei primi 6 mesi del 2022 la start up, diretta dall'Amministratore Delegato Alessio Toccarelli, ha realizzato, tramite i propri software, sovrapposizioni degli elaborati grafici di circa 45 mila mq e ha esaminato la documentazione riferita ad immobili aventi una superficie totale pari a circa 300 mila metri quadrati. Si tratta di un lavoro reso possibile da un team di soli 5 professionisti che nelle modalità tradizionali avrebbe richiesto, a parità di tempo, l'impiego di almeno 25 risorse.

Nel primo semestre di quest'anno la start up ha analizzato oltre 90 mila files, digitalizzato quasi 5 mila documenti cartacei e generato oltre 545 report automatici.

Alessio Toccarelli, Amministratore Delegato di REDD: "Il nostro obiettivo è quello di portare la tecnologia in uno dei settore trainanti dell'economia italiana, quale l'immobiliare, ancora poco digitalizzato. Grazie alle conoscenze tecniche del nostro team di esperti e ad investimenti mirati in tecnologia e R&S abbiamo creato una piattaforma facilmente accessibile e in grado di rivoluzionare il processo di compravendita degli immobili. Speriamo in poco tempo di riuscire a colmare il gap informativo tra chi vende e compra casa per permettere di recuperare parte di queste operazioni non concluse".

Francesco Maiolini, Amministratore Delegato della Banca del Fucino: "Quando abbiamo scelto di acquisire una partecipazione strategica in REDD, lo abbiamo fatto perché è un'impresa innovativa e in crescita che ci permette tra l'altro di offrire un servizio aggiuntivo alla nostra clientela. Ma più in generale il progetto di REDD si coniuga perfettamente con la forte propensione del nostro Gruppo Bancario all'innovazione e digitalizzazione dei servizi. Crediamo fortemente in questa startup e metteremo la nostra esperienza e il nostro impegno al servizio della sua valorizzazione".