DIMORA VISIONE AI

RICERCA IMMOBILIARE

Dalle fonti immobiliari alle opportunità

Ricerca multicanale, selezione automatizzata e occasioni da approfondire.

01 / PROBLEMA REALE

Meno ricerca manuale. Più opportunità da valutare.

Nei confronti con architetti locali è emerso che la ricerca quotidiana può richiedere anche due ore o più. Gli immobili sono distribuiti fra portali, aste e fonti specialistiche: riconoscere tempestivamente i casi interessanti è difficile.

UN UNICO FLUSSO DI RICERCA IMMOBILIARE

Dimora Visione aggiorna le informazioni raccolte, riconosce i duplicati e aiuta a mettere in evidenza gli immobili con potenziale di valorizzazione. Frequenza e disponibilità dipendono dalla fonte.

02 / FONTI

Canali diversi, lettura integrata

PORTALI

Mercato libero

Immobiliare.it, Idealista, Casa.it e Subito: opportunità pubblicate sui portali.

PUBBLICO / ASTE

Aste e patrimonio

PVP, AsteGiudiziarie, Quimmo; fonti del Demanio e del patrimonio ferroviario FS.

SPECIALISTI

Immobili specializzati

Fonti dedicate a proprietà di pregio, immobili storici e opportunità meno visibili.

DATI DI SUPPORTO

Territorio e contesto

Informazioni geografiche, servizi, cartografia catastale WMS e quotazioni OMI per microzona.

Aree di interesse del progetto

Veneto, con aree di ricerca selezionate sul Lago di Garda e in Trentino. La copertura effettiva dipende dalle fonti attive e dalle aree abilitate.

PVP e OMI sono operativi. L'integrazione forMaps non è attiva. Stato e copertura delle altre fonti possono variare; il catalogo funzionale non implica copertura completa.

DIMORA VISIONE AI

VALUTAZIONE DELL'INVESTIMENTO

Non solo trovare. Anche valutare.

Dati arricchiti e indicatori per scegliere dove concentrare le verifiche.

03 / DATI ARRICCHITI

Dall'annuncio al Rapporto di investimento

Quando disponibili, i dati sono integrati con OMI, cartografia catastale WMS, fotografie e parametri di ristrutturazione. Il rapporto di 5 pagine A4 distingue dati fonte, stime del modello e verifiche professionali.

ANALISI VISIVA

Analisi delle fotografie

Osservazioni preliminari sulle foto: possibili segni di degrado ed elementi di pregio, da validare sul posto.

COSTI

Computo parametrico DEI

Stima del modello con ipotesi dichiarate; non è un'offerta dell'impresa. Quantità e costi richiedono verifica.

VALUTAZIONE ECONOMICA

ROI preliminare

A+B+C: acquisto, riserva costi e lavori. Rivendita da confronti locali idonei o scenario OMI; spese escluse dichiarate.

PRIORITÀ

Punteggio di interesse e graduatoria

Sette componenti rendono confrontabili opportunità e dati. Un punteggio non certifica il valore o il rendimento.

04 / STRATEGIE

Quali progetti aiuta a riconoscere?

Frazionamento	Ipotesi da verificare urbanisticamente e tecnicamente.
Riqualificazione energetica	Potenziale da validare con diagnosi e progetto.
Aste PVP	Distinzione fra perizia, base e offerta minima.
Recupero e rivendita	Valutazioni iniziali con rischi e assunzioni espliciti.

Le stime non costituiscono perizia, verifica urbanistica o promessa di rendimento. Benefici fiscali e costi d'acquisto dipendono da soggetto, operazione e anno: occorre una verifica professionale.

DIMORA VISIONE AI

AVVISI E PROCEDURE

Le occasioni giuste, al momento giusto

Notifiche con ROI indicativo, Punteggio di interesse e contesto d'investimento.

05 / AVVISI INTELLIGENTI

Non soltanto un collegamento: il contesto per agire

Gli avviso via WhatsApp ed e-mail collegano nuovi immobili e variazioni di prezzo a **ROI preliminare, Punteggio di interesse, lavori stimati e contesto d'investimento**. I criteri del mandato aiutano a capire perché l'opportunità merita attenzione. Canale e contenuti dipendono dalla configurazione e dai dati disponibili.

ESEMPIO ILLUSTRATIVO DI AVVISO

Nuova opportunità da valutare | Recupero residenziale

Località	Provincia di Treviso
Prezzo richiesto	Da verificare sulla fonte originale
Lavori stimati	Stima preliminare DEI
ROI preliminare	Calcolato sulle ipotesi dichiarate
Punteggio di interesse	Priorità confrontabile con altri immobili
Contesto	Strategia, rischi e motivo della segnalazione

06 / COLLABORAZIONE

Dal primo segnale al rapporto

RAPPORTO

Rapporto di investimento

PDF di 5 pagine A4 in IT, EN, DE e NL: dati, assunzioni, confronti e punti da verificare.

PROCEDURA

Mandati e profili

Ricerca mirata per studio, cliente o strategia, con destinatari dedicati per le notifiche.

LANCIO DEI SERVIZI PREVISTO DAL 1° DICEMBRE 2026

Il lancio dei servizi in abbonamento è previsto per il 1° dicembre 2026. In questa fase raccogliamo il parere degli operatori immobiliari per definire al meglio funzionalità e condizioni del servizio.

IL VOSTRO PARERE CONTA Quali funzioni vi sarebbero più utili? Che cosa manca?

Scoprite il progetto e condividete il vostro parere

www.dimoravisione.it | gonny@unomni.nl