



- V.O.L.: Valorizzazione On-line del patrimonio immobiliare



### V.O.L. – Valorizzazione On-Line

*«Processo sistemizzato di analisi immobiliare, censimento, ricerca documentale e creazione del fascicolo virtuale di un immobile, eseguito secondo standard e procedure dettati dalla check list di riferimento, ovvero dall’ambito in cui l’analisi viene svolta».*

- L’approccio al processo, è legato alla conoscenza generale dell’immobile, soprattutto in funzione della sua strumentalità e del suo utilizzo, della natura e consistenza, oltre che della sua morfologia e contesto in cui è inserito.

Il processo nel suo insieme è articolato secondo le seguenti fasi:

1. **Reperimento documentale d’impianto:** acquisizione della documentazione necessaria, ovvero segnalazione della mancanza della stessa. La prima fase, terminerà con una prima valutazione che influenzerà il proseguimento delle fasi successive;
2. **Ricognizione dei luoghi/stato di fatto planimetrico:** creazione, verifica ed aggiornamento delle planimetrie in funzione della ricognizione sul posto;
3. **Censimento/verifiche tematiche:** verifica dell’intera documentazione reperita nella fase 1 e segnalazione di eventuali criticità. Lo svolgimento di tale fase influenzerà il processo con la scelta della fasi successive;
4. **Regolarizzazione e reperimento documentale:** se dalla fase 3 si rilevano discrepanze e disallineamenti documentali con lo stato di fatto, si procede all’adeguamento/implementazione/produzione della documentazione mancante e/o inadeguata, per arrivare alla successiva fase 5;
5. **Valorizzazione “il cuore della V.O.L.”:** svolgimento delle specifiche attività di Valorizzazione dell’apparato edilizio. Intuitivamente, a tale fase si giunge dalla fase 3 direttamente, se questa non rileva alcuna difformità. Diversamente, si giunge dalla fase 4 a seguito dello svolgimento delle operazioni di “sanatoria”;
6. **Allineamento:** a seguito delle operazioni precedenti, il bene immobile ritorna (o diventa) allineato ai criteri gestionali del “buon padre di famiglia”. Potenzialmente è posto sul mercato per gli investitori.

3. « **Censimento/verifiche tematiche:** verifica dell'intera documentazione reperita ... e segnalazione di eventuali criticità. Lo svolgimento di tale fase influenzerà il processo con la scelta della fasi successive»

In tutto il processo enunciato, la **fase 3 è fondamentale** perché il suo *output*, determina la scelta della fase successiva.

Infatti, solo in caso di criticità o non conformità, consistenti fondamentalmente in una differenza fra i documenti in possesso e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo, si potrà passare alla fase di **Regolarizzazione** per la risoluzione di tali disallineamenti e dare il via libera alla fase di **Valorizzazione**.

Le quattro fasi – ed in particolare quella di censimento e di analisi documentale – avvengono attraverso l'utilizzo della piattaforma GRETA di cui il processo V.O.L. ne è parte integrante



La verifica dell'integrità della documentazione inserita nel fascicolo virtuale, è garantita grazie al processo di **"Metrica Probatoria"**, un sistema di validazione del documento immesso, attraverso il reperimento di alcuni suoi dati caratteristici.



La **"Metrica Probatoria"** è un concetto innovativo che fornisce alla piattaforma GRETA, *"un'intelligenza"* per l'analisi dell'integrità del dato inserito dall'utente.

L'integrità del dato è un aspetto molto importante nel processo di valorizzazione degli immobili su sviluppo informatico, in quanto garantisce che i file dei documenti inseriti nel censimento siano conformi a quelli cartacei. Si devono evitare possibili errori umani che durante la gestione del processo, potrebbero generare delle *non-conformità*



Senza l'utilizzo della **"Metrica Probatoria"** GRETA restituisce all'operatore una mera archiviazione documentale, senza possibilità preventiva di un controllo sistematico e con il rischio di non poter rilevare in seguito le lacune documentali.  
**IL PROCESSO È DUBBIO** (semaforo giallo).

Con l'utilizzo della **"Metrica Probatoria"**, invece, all'atto dell'inserimento dei singoli file, GRETA richiede l'inserimento di alcuni *tag* (es. data del documento, protocollo, ecc.) che l'utente recupera nel documento cartaceo. All'atto della validazione, GRETA richiede all'operatore le stesse informazioni precedentemente inserite, recuperate dal documento digitalizzato. Il sistema ne controlla la coerenza e...



... valida il documento se le informazioni coincidono (semaforo verde)

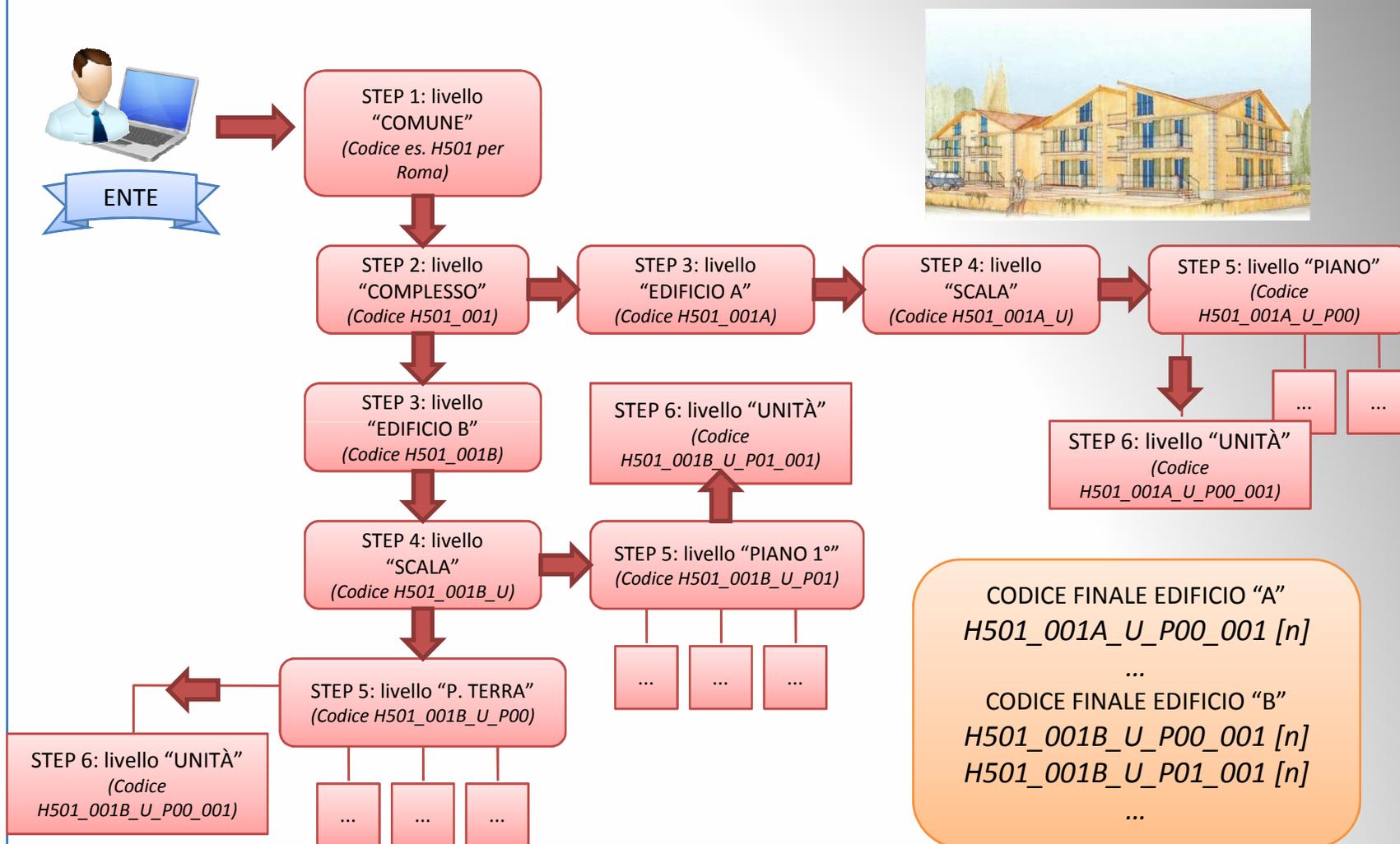
... rifiuta e blocca la validazione del documento in caso di incoerenza (semaforo rosso)



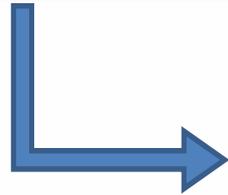
## **PROCESSO DI ANAGRAFICA E CENSIMENTO IMMOBILIARE: IL VOLANO DELLA “METRICA PROBATORIA”**

- Per comprendere meglio il processo della “Metrice Probatoria” e di validazione del fascicolo, è necessario fare riferimento ad alcune considerazioni di base sul censimento immobiliare e sulla relativa anagrafica (schedatura).
- Senza la creazione preventiva di un database e di un censimento immobiliare corretto e lineare, non si potrebbe ricondurre alcuna documentazione all’immobile di riferimento. Quindi è necessario creare prima un “albero immobiliare” (contenitore) che la possa raccogliere.
- In particolare, tutto il processo si deve basare su una procedura di codifica (preferibilmente standardizzata) che permetta di “esplodere” il patrimonio immobiliare in singoli elementi fondamentali, a cui andranno assegnati i livelli gerarchici di censimento.
- Sotto ogni livello principale, si andranno ad inserire i vari elementi “figli” corrispondenti: si costituirà quindi “l’albero immobiliare”, con le relative “foglie” di riferimento, corrispondenti ai singoli elementi di fabbrica del patrimonio censito.
- L’ELEMENTO IMPORTANTE E FONDAMENTALE È CHE I CRITERI DI CODIFICA SIANO:
  - a. RICONOSCIBILI;
  - b. LEGIBBILI;
  - c. INTUITIVI;
  - d. OMOGENEI;

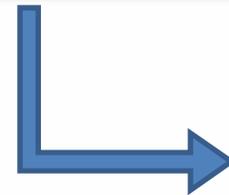
affinché tutto il successivo processo sia eseguito in maniera coerente e nel rispetto degli standard che ci si è prefissati all’atto dello studio della codifica.



**RICOGNIZIONE  
(documentale – in loco)**



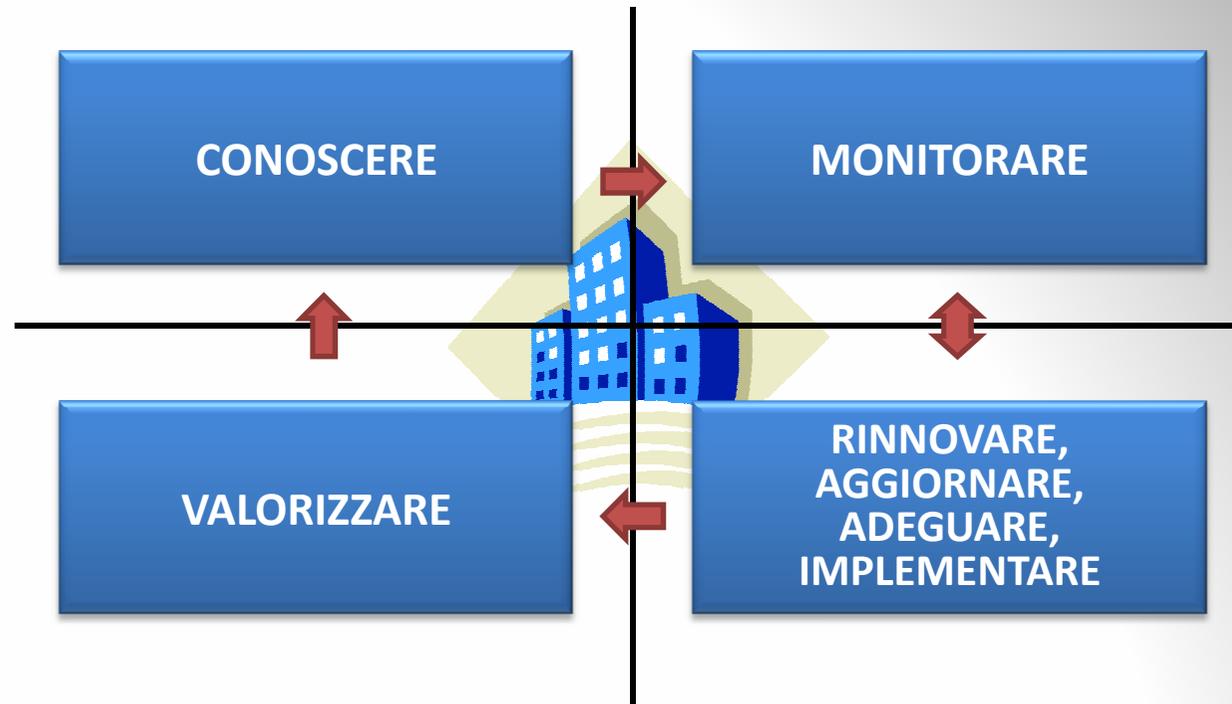
**CENSIMENTO**



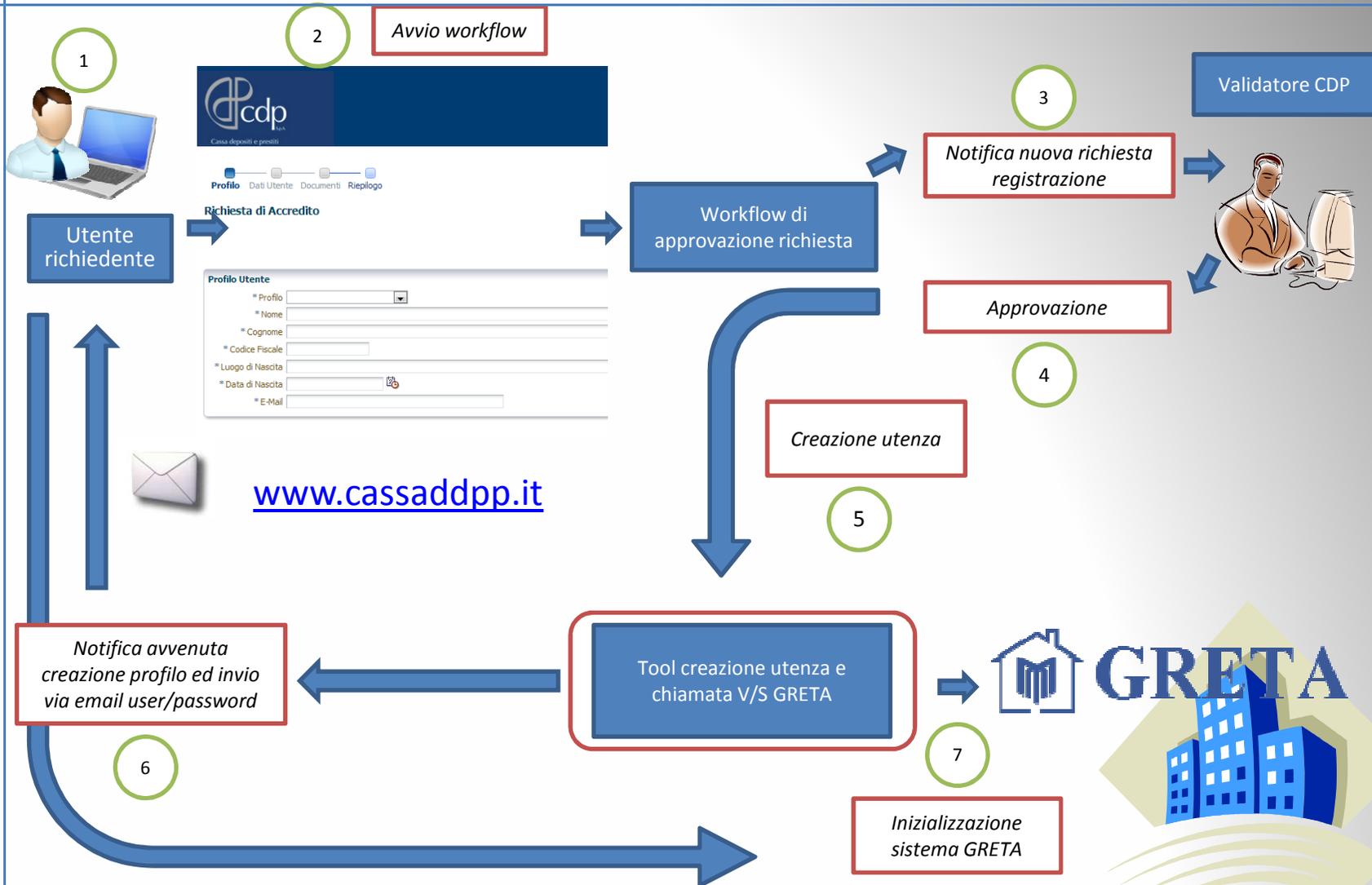
**VALUTAZIONE DELLE  
OPERAZIONI**

- Questo processo (*due diligence*) acquisisce un'importanza rilevante in sede di valutazione e valorizzazione di un immobile, perché al termine dell'analisi, è possibile avere una "fotografia" attuale e prevedere le operazioni future da sostenere per l'allineamento normativo, documentale, giuridico e notarile.
- Di per sé, una *due diligence* completa e corretta è già un *plus* nella valorizzazione di un immobile.





**“PER POTER VALUTARE...  
...BISOGNA CONOSCERE”**



La V.O.L. viene eseguita attraverso il sistema GRETA dopo aver effettuato l'accesso con le credenziali fornite. Da qui si genera l'anagrafica immobiliare e da cui si costituisce il fascicolo documentale virtuale attraverso la **Metrica Probatoria**



Accesso Ente proprie credenziali

Login su GRETA  
<http://gretacomuni.groma.it>



Home | Registrazione | Presentazione | News | Cipag

DOSSIER del FABBRICATO

Accedi a VOL

Utente:

Password:

ACCEDI

Nuovo utente? | Dimenticata la password?