

Le difficoltà burocratiche frenano le compravendite di immobili

LINK: <https://www.casacondominio.net/le-difficoltà-burocratiche-frenano-le-compravendite-di-immobili/>

Redd, la start up innovativa fondata da Riccardo Delli Santi e partecipata al 30% da Banca del Fucino, specializzata nella gestione dei documenti immobiliari tramite sistemi integrati di intelligenza artificiale (IA) e machine learning, ha presentato il suo rapporto sul settore immobiliare. Secondo l'Osservatorio di Redd, rispetto alle circa 750 mila transazioni immobiliari realizzate in Italia nel 2021, si stima che ve ne siano ulteriori 200 mila che non si sono perfezionate per problemi legati al mancato reperimento dei documenti immobiliari necessari alla compravendita. Cioè proprio l'attività di cui si occupa Redd. Le cause più frequenti del mancato perfezionamento 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 Oce (Optical Character Recognition), Redd è in grado di consultare archivi e banche dati (quali il Catasto e i Piani Urbanistici), superando le più tradizionali metodologie di gestione documentale finalizzata alla due diligence immobiliare. Redd analizza i documenti e i dati immobiliari 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 sei 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 metri quadrati 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.