

# trovasta.ai

## L'assistente AI per le aste immobiliari giudiziarie

Dal dato pubblico all'interpretazione intelligente.

IA generativa

NLP + OCR

GIS catastale

PropTech

SaaS B2B/B2C

WHITEPAPER



“

**Dal dato pubblico  
all'interpretazione  
intelligente.**

”



# RealWorld x trovasta.ai

Un progetto nato dall'esperienza diretta sul campo e dalla necessità di trasformare la ricerca immobiliare in un processo digitale, comprensibile e scalabile.

RealWorld è una realtà immobiliare orientata alla ricerca, selezione e valorizzazione di opportunità ad alto potenziale. La metodologia operativa parte da un principio semplice: nell'immobiliare il valore si costruisce già nella fase di acquisto, attraverso analisi rigorose, confronto dei dati e capacità di individuare asset sottovalutati.

Ogni giorno il gruppo analizza oltre 1.500 immobili, includendo mercato libero, procedure esecutive, aste private e crediti deteriorati. Questo lavoro quotidiano ha reso evidente un problema strutturale: le informazioni esistono, ma sono disperse, difficili da interpretare e spesso accessibili solo a chi dispone di competenze tecniche, legali e urbanistiche.

trovasta.ai nasce da questa esperienza operativa. La piattaforma vuole portare nel mercato delle aste immobiliari giudiziarie un assistente verticale basato su intelligenza artificiale, capace di leggere documenti complessi, trasformarli in informazioni strutturate e aiutare utenti, professionisti e imprese a prendere decisioni più consapevoli.

## Origine reale

Il progetto nasce da un bisogno interno di RealWorld: analizzare meglio e più rapidamente grandi quantità di opportunità immobiliari.

## Metodo deep value

La selezione degli asset resta guidata da valutazione economica, tecnica e giuridica: l'AI diventa uno strumento per aumentare qualità e ampiezza dell'analisi.

## Prima validazione naturale

RealWorld è il primo utilizzatore potenziale della piattaforma, perché vive quotidianamente il problema che trovasta.ai intende risolvere.

## Visione

Rendere l'accesso alle aste immobiliari più trasparente, comprensibile e inclusivo, riducendo la barriera informativa tra operatori esperti e utenti meno specializzati.

## Il problema

Le aste giudiziarie sono pubbliche, ma la documentazione rimane una barriera di accesso.

Il mercato delle esecuzioni immobiliari mette a disposizione una grande quantità di dati ufficiali: avvisi di vendita, perizie, allegati, fotografie, planimetrie, dati catastali, condizioni occupazionali e informazioni urbanistiche. Il problema non è la mancanza del dato, ma la sua interpretazione.

Un singolo lotto può richiedere la lettura di decine o centinaia di pagine. La documentazione è tecnica, non omogenea e spesso distribuita tra più fonti. L'utente deve collegare informazioni giuridiche, urbanistiche, catastali ed economiche, individuando criticità che possono incidere in modo significativo sulla decisione di acquisto.

Questa complessità genera un forte squilibrio informativo. Investitori professionali e operatori strutturati possono affidarsi a consulenti specializzati; privati, piccole agenzie, PMI e investitori non professionali si trovano invece di fronte a burocrazia, incertezza e rischio di errore interpretativo.

### Informazioni frammentate

Fonti diverse, formati diversi e documenti non sempre facilmente confrontabili.

### Documenti complessi

Perizie, avvisi e allegati richiedono competenze tecniche, giuridiche e catastali.

### Rischi nascosti

Vincoli, difformità, oneri, abusi edilizi, stato occupazionale e criticità urbanistiche possono sfuggire a una lettura superficiale.

### Stress decisionale

L'utente teme di sbagliare, rinuncia all'opportunità o decide in modo affrettato senza un quadro completo.

## La soluzione

Un'AI verticale che legge, struttura, confronta e segnala i rischi delle procedure immobiliari.

trovasta.ai è pensata come piattaforma digitale di ricerca e analisi delle aste immobiliari giudiziarie. Non sostituisce le fonti ufficiali: le valorizza, trasformando documenti complessi in contenuti sintetici, interrogabili e utili per una prima due diligence.

L'utente potrà porre domande in linguaggio naturale, combinando parametri economici, catastali, urbanistici, geografici e giuridici. Il sistema restituisce risultati ordinati, schede sintetiche, evidenza delle criticità e collegamenti alla documentazione originaria.

L'obiettivo è ridurre il tempo speso nella ricerca manuale e aumentare la qualità del processo decisionale, mantenendo sempre tracciabilità, verificabilità delle fonti e possibilità di approfondimento professionale.

### Pipeline: fonti ufficiali -> insight azionabili



Output: schede sintetiche, evidenza dei rischi, ricerca conversazionale, portafoglio monitorato e supporto alla due diligence preliminare.

## Il prodotto

Dalla consultazione manuale alla ricerca conversazionale.

La piattaforma combina un motore di ricerca semantico con moduli di analisi documentale. L'esperienza utente è progettata per essere semplice anche per chi non possiede competenze tecniche: l'utente descrive cosa cerca e il sistema traduce la richiesta in criteri strutturati.

Il valore non sta solo nel trovare l'annuncio, ma nel trasformarlo in una scheda comprensibile: caratteristiche del bene, principali dati della procedura, elementi di rischio, confronto tra informazioni rilevanti e visualizzazione territoriale.

Il prodotto si rivolge sia a utenti individuali sia a soggetti professionali, con possibili moduli dedicati a studi tecnici e legali, agenzie, investitori, operatori industriali e partner B2B.

|                                                                                                                                |                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ricerca conversazionale</b><br>Interazione in linguaggio naturale con filtri granulari e criteri multipli.                  | <b>Sintesi documentale</b><br>Perizie e avvisi trasformati in schede leggibili, con evidenza delle informazioni più importanti.          |
| <b>Evidenza rischi</b><br>Segnalazione di vincoli, difformità, abusi, oneri, occupazione e criticità potenzialmente rilevanti. | <b>Mappe e territorio</b><br>Sovrapposizione tra dati catastali, mappe, immagini satellitari e contesto territoriale.                    |
| <b>Scoring e alert</b><br>Classificazione preliminare delle opportunità e monitoraggio di ricerche ricorrenti.                 | <b>Export e condivisione</b><br>Output sintetici utilizzabili come base per analisi interna, consulenza o approfondimenti professionali. |

# Tecnologia e data asset

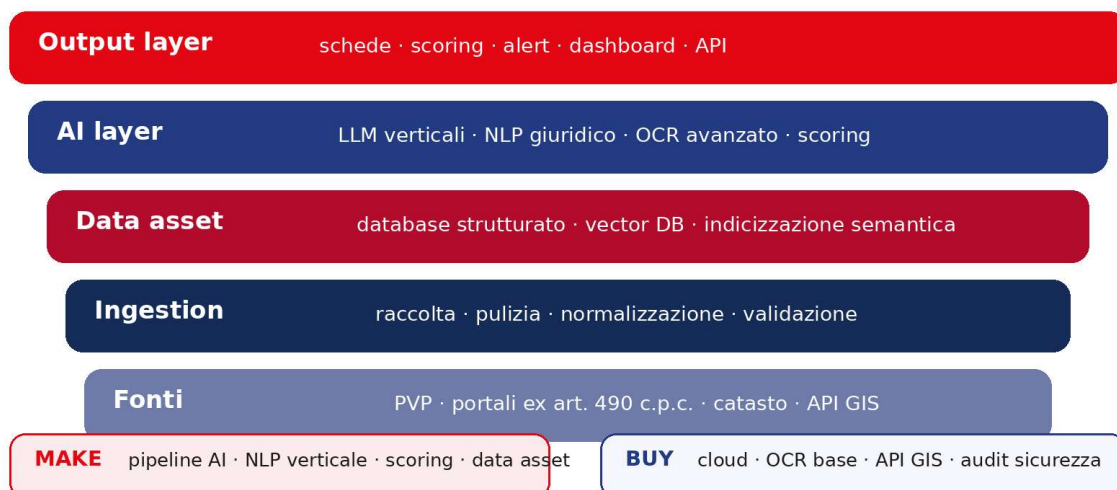
Il vantaggio difendibile nasce dall'integrazione tra AI, dominio immobiliare e dati strutturati.

trovasta.ai integra tecnologie di intelligenza artificiale generativa, Natural Language Processing, OCR avanzato, machine learning e indicizzazione semantica. La piattaforma acquisisce e normalizza documenti provenienti da fonti ufficiali, costruendo un patrimonio informativo strutturato e interrogabile.

L'AI viene applicata a un dominio verticale: documentazione immobiliare giudiziaria, linguaggio tecnico-legale, dati catastali, urbanistica e geolocalizzazione. Questo consente di costruire modelli, regole di validazione e scoring più vicini alle esigenze operative degli utenti rispetto a soluzioni generaliste.

La componente tecnologica sarà affiancata da processi di validazione umana e controllo delle fonti, perché il settore richiede affidabilità, tracciabilità e responsabilità nell'uso delle informazioni.

## Architettura tecnologica



## Mercato e target

Un mercato maturo, ancora poco digitalizzato nella fase di interpretazione.

Le aste immobiliari rappresentano un segmento significativo del mercato immobiliare italiano. Il valore dell'opportunità non dipende solo dal numero di lotti disponibili, ma dalla crescente necessità di strumenti che rendano più efficiente, trasparente e comprensibile il processo di analisi.

La domanda potenziale arriva da gruppi diversi: privati evoluti alla ricerca di una prima casa o di un investimento, investitori orientati al flipping, agenzie immobiliari, studi tecnici e legali, imprese in cerca di asset industriali e soggetti finanziari interessati al real estate distressed.

trovasta.ai si posiziona come livello intelligente di interpretazione sopra le fonti ufficiali e i portali esistenti, creando valore per utenti che oggi devono leggere manualmente documenti complessi o acquistare consulenze preliminari prima ancora di sapere se un lotto merita approfondimento.

**74.625**

unità all'asta in Italia indicate  
nel piano 2025

**11 mld+**

controvalore stimato del  
mercato nazionale

**51%+**

quota residenziale indicata  
nel pitch

**13,6%**

CAGR globale aste  
immobiliari citato nel piano

### Privati e piccoli investitori

Utenti che cercano accessibilità, chiarezza e riduzione del timore burocratico.

### Agenzie e professionisti

Soggetti che possono usare la piattaforma per velocizzare lo screening e migliorare il servizio ai clienti.

### Imprese e operatori industriali

Aziende alla ricerca di capannoni, terreni, opifici o asset strategici da valutare con rapidità.

### Fondi, banche e NPL player

Partner evoluti interessati a market intelligence, API e analisi di portafogli immobiliari.

Fonti richiamate nel piano e nel pitch allegati: RINA Prime / Centro Studi RINA, Dataintelo e fonti di settore citate nel materiale progettuale.



# Posizionamento competitivo

Dai portali di pubblicazione agli assistenti intelligenti di valutazione.

I portali autorizzati e le piattaforme esistenti svolgono un ruolo essenziale nella pubblicazione e consultazione degli annunci. Tuttavia, nella maggior parte dei casi l'analisi rimane a carico dell'utente: leggere, interpretare, confrontare, verificare e decidere.

trovasta.ai non mira a sostituire le fonti ufficiali. Il suo posizionamento è diverso: uno strato AI di interpretazione, sintesi e supporto decisionale che rende più facile capire quali opportunità meritano attenzione e quali criticità devono essere approfondite.

Il vantaggio competitivo nasce da tre fattori: verticalità sul dominio delle aste, data asset strutturato e competenze RealWorld maturate nell'analisi quotidiana di opportunità immobiliari.

## Dal portale all'assistente decisionale

Non competiamo per il dato: competiamo per l'interpretazione.

### Portali tradizionali

Pubblicazione, filtri e consultazione documentale

- ✓ dati ufficiali accessibili
- ✓ filtri tradizionali e alert
- ✓ brand riconosciuti
- ✗ analisi lasciata all'utente
- ✗ documenti complessi da interpretare

### trovasta.ai

Strato AI verticale sopra le fonti ufficiali

- ✓ interpretazione di perizie e avvisi
- ✓ sintesi dei rischi
- ✓ ricerca semantica conversazionale
- ✓ scoring e mappe GIS
- ✓ API e moduli per partner B2B

## Modello e scalabilità

Una piattaforma digitale ricorrente, modulare e compatibile con partnership B2B.

Il modello è digitale e scalabile: accesso web, funzionalità modulari e possibilità di differenziare il servizio tra utenti individuali, professionisti e partner aziendali. La piattaforma può evolvere in direzione B2C, B2B e white-label, mantenendo lo stesso nucleo tecnologico.

Il valore per l'utente è immediato: riduzione della complessità, maggiore capacità di screening, migliore comprensione dei rischi e possibilità di lavorare su ricerche personalizzate. Il valore per i partner è la possibilità di integrare un livello di intelligence immobiliare in servizi già esistenti.

Per RealWorld, trovasta.ai è anche uno strumento operativo interno: potenzia il processo di ricerca deep value e consente di trasformare il know-how maturato sul campo in un prodotto tecnologico replicabile.

|                                                                                                                   |                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Utenti individuali</b><br>Accesso intuitivo alla ricerca, alle schede sintetiche e agli alert personalizzati.  | <b>Professionisti</b><br>Strumenti di screening, export e supporto preliminare alla due diligence per studi tecnici, legali e agenzie. |
| <b>Partner B2B</b><br>API, white-label e moduli verticali per operatori immobiliari, marketplace, banche o fondi. | <b>RealWorld interno</b><br>Utilizzo diretto per aumentare qualità, velocità e ampiezza della ricerca immobiliare quotidiana.          |

# Affidabilità, compliance e uso responsabile

Nel real estate giudiziario la tecnologia deve essere utile, ma anche verificabile.

La piattaforma è progettata come strumento di supporto all'analisi preliminare, non come sostituto di una consulenza professionale o della verifica diretta della documentazione ufficiale. Ogni sintesi deve rimanere collegata alla fonte originaria, così da consentire controlli, approfondimenti e validazione umana.

Il progetto considera fin dall'inizio i profili di privacy, riutilizzo dei dati pubblici, condizioni di utilizzo delle fonti, sicurezza applicativa e trasparenza nell'uso dell'intelligenza artificiale. In un settore sensibile, la fiducia si costruisce con tracciabilità, auditabilità e chiarezza sui limiti del sistema.

L'AI verrà utilizzata per ridurre complessità e rischio informativo, non per oscurare la responsabilità decisionale dell'utente. Questo approccio è coerente con una visione di tecnologia a supporto di decisioni più consapevoli e documentate.

|                                                                                                                     |                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fonti verificabili</b><br>Ogni output deve rinviare alla documentazione ufficiale e ai dati di partenza.         | <b>Human in the loop</b><br>Validazione umana su regole, output critici e casi ad alto rischio interpretativo.            |
| <b>Privacy e sicurezza</b><br>Approccio orientato a GDPR, protezione dei dati e gestione sicura delle informazioni. | <b>AI trasparente</b><br>Spiegabilità delle sintesi, evidenza del livello di confidenza e limiti dell'analisi automatica. |

Riferimenti di compliance richiamati nel materiale progettuale: GDPR, D.Lgs. 36/2006 sul riutilizzo dei dati pubblici, AI Act UE 2024/1689 e condizioni d'uso delle fonti/portali autorizzati.

# Perché ora, perché RealWorld

Al matura, mercato ancora frammentato e competenze operative già radicate nel settore.

L'intelligenza artificiale generativa e le tecnologie di elaborazione documentale hanno raggiunto un livello di maturità che consente applicazioni verticali concrete. Nel settore delle aste immobiliari, però, la digitalizzazione è ancora concentrata soprattutto sulla pubblicazione e consultazione degli annunci, non sull'interpretazione intelligente dei documenti.

RealWorld parte da un vantaggio raro: non osserva il problema dall'esterno, ma lo vive quotidianamente. La piattaforma nasce da una necessità reale e da una metodologia già applicata nell'analisi di grandi quantità di immobili.

Questa combinazione tra esperienza immobiliare, competenze tecniche, presidio legale/urbanistico e capacità di marketing può trasformare trovasta.ai in un prodotto PropTech verticale, adatto sia all'uso diretto sia a partnership con operatori già attivi nel mercato.

## Timing tecnologico

LLM, OCR e NLP permettono oggi di automatizzare passaggi prima troppo complessi o costosi.

## Verticalità

Il dominio delle aste richiede dati, linguaggio e regole specifiche: una barriera rispetto a soluzioni generaliste.

## Esperienza sul campo

RealWorld conosce il processo operativo, le criticità reali e le domande che gli utenti si pongono prima di decidere.

## Partnership naturali

Agenzie, studi, incubatori, fondi, portali e operatori finanziari possono integrare o sostenere l'evoluzione del prodotto.

## Team RealWorld

Competenze immobiliari, AI, urbanistica, diritto, finanza e comunicazione in un unico gruppo operativo.

Il team è pensato come estensione operativa di RealWorld: competenze interne e professionali già orientate alla costruzione del prodotto, alla validazione del dominio e alla crescita commerciale. L'obiettivo è unire esperienza immobiliare concreta e sviluppo tecnologico verticale.



**Germino Errico**  
*Founder & CEO*

Lauree magistrali in Economia e Giurisprudenza. Coordina visione strategica, sviluppo commerciale e know-how operativo nelle opportunità immobiliari.



**Zeba Ghaffar**  
*AI/NLP Engineer*

PhD. Competenze in machine learning e NLP per modelli LLM, OCR, pipeline dati, classificazione e scoring semantico.



**Vishal Kachhad**

*Backend / Full-Stack Engineer*

PhD. Ottimizzazione, data engineering e sviluppo SaaS: database, API, architettura backend e sicurezza applicativa.



**Vincenzo Castaldo**

*Civil Engineer*

Ingegnere civile. Supporta la lettura tecnica di perizie, catasto, urbanistica e logiche di validazione immobiliare.



**Nico Ciampa**

*Urbanistic Practices Specialist*

Architetto, esperto di diritto urbanistico, con oltre 20 anni di esperienza in pratiche urbanistiche e procedure tecniche.



**Michele Bove**

*Legal & Tax / Judicial Sales Advisor*

Laureato in Giurisprudenza. Consulente legale e fiscale; vicedirettore di istituto vendite giudiziarie per aste immobiliari e mobiliari.



**Riccardo dell'Aquila**

*Finance & Admin*

Dottore commercialista. Presidia amministrazione, controllo di gestione, pianificazione e supporto economico-finanziario.



**Rolando Leone**

*Head of Marketing / Creative Director*

Laurea in Graphic Design per la comunicazione pubblica. Graphic Design Specialist, Art Director, CEO e co-founder di Gibb Studio.

## Collaborazioni ricercate

Investitori e partner possono accelerare validazione, distribuzione e posizionamento del prodotto.

Il whitepaper è pensato per avviare conversazioni con Venture Capital, Business Angels, incubatori, acceleratori, Venture Builder, Family Office, club deal e partner industriali interessati all'innovazione PropTech.

RealWorld è aperta a valutare forme diverse di collaborazione: supporto strategico, partnership commerciali, percorsi di accelerazione, accesso a network di utenti pilota, integrazioni tecnologiche, accordi B2B e co-sviluppo di moduli verticali.

L'obiettivo non è solo costruire una piattaforma, ma creare un nuovo standard di accesso e interpretazione delle informazioni nel mercato delle aste immobiliari giudiziarie.

|                                                                                                                                                       |                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Capital &amp; strategy</b><br>Supporto di investitori e advisor per rafforzare governance, posizionamento e sviluppo industriale.                  | <b>Incubazione / accelerazione</b><br>Mentorship, validazione del prodotto, accesso a network e percorsi di crescita qualificati.   |
| <b>Commercial partnership</b><br>Studi, agenzie, portali, operatori finanziari e player immobiliari interessati a usare o distribuire la piattaforma. | <b>Data &amp; technology</b><br>Integrazioni API, audit tecnologici, cybersecurity, GIS, OCR e collaborazione su dataset verticali. |

## Contatti

Per approfondire il progetto trovasta.ai e valutare possibili collaborazioni.

Saremmo lieti di presentare il progetto in una call dedicata, condividere una demo concettuale del flusso di prodotto e confrontarci sulle possibili forme di partnership più coerenti con il vostro profilo.

# REALWORLD

## trovasta.ai - AI per le aste immobiliari giudiziarie

**Referente:** Dott. Germino Errico

**Email:** [investing@real-world.app](mailto:investing@real-world.app)

**WhatsApp:** +39 376 110 0572

**Sito:** [real-world.app](https://real-world.app)

**Instagram:** [@realworld.estate](https://www.instagram.com/realworld.estate)

**Facebook:** RealWorld Estate

**LinkedIn:** Exclusive Service

**YouTube:** [@RealWorldRealEstateReal](https://www.youtube.com/RealWorldRealEstateReal)

**X:** [@RealWorld961260](https://twitter.com/RealWorld961260)

**TikTok:** [@realworldrealestatereal](https://www.tiktok.com/@realworldrealestatereal)

**Thanks for trust us.**

*Le informazioni sono destinate a una valutazione preliminare e possono essere approfondite*

*in sede di incontro.*