

Agenzia Immobiliare Immo!



Data:8/07/2014.

Autori: Francesco Minniti, Fabrizio D'antonino.

Versione: 1.0

Motivazioni:

Si vuole realizzare un software gestionale per l'agenzia Immo di Milano ed occorre stabilire i requisiti richiesti dal committente e le funzionalità del prodotto finale.

Introduzione

L'agenzia Immo di Milano è un'agenzia di vendita immobiliare, alla quale i clienti si rivolgono per l'acquisto o l'affitto di un bene immobile. Sugli affitti l'agenzia chiede il 10% del primo canone annuo. Sulle vendite si riserva una commissione del 15%. I clienti autorizzati avranno la possibilità di accedere via internet a tutta la lista degli annunci.

Analisi del problema

Immo è un'agenzia immobiliare, formata da Agenti, che aiuta il cliente in tutte le fasi della compravendita o della locazione di beni immobili.

Il cliente prende visione degli immobili disponibili previa registrazione e login in un area riservata dove sono presenti promozioni ed annunci. Durante la registrazione, oltre ai dati anagrafici, viene anche richiesto l'indirizzo e-mail.

Dopo aver visionato i beni immobili presenti nel catalogo, ed aver espresso la sua preferenza, il cliente sarà messo in contatto dalla segreteria con gli agenti autorizzati per la vendita o l'affitto del determinato bene immobile.

Una volta raggiunto l'accordo tra il compratore e il locatore, verrà stipulato un contratto nella quale l'agenzia Immo prenderà il 15% di commissione sulla vendita o il 10% di commissione del primo canone annuo di affitto.

Nel caso nessun'offerta soddisfacesse un cliente, può chiedere di avere accesso alla lista degli immobili da affittare/vendere di un'altra agenzia media una commissione supplementare da fornire all'agenzia di supporto in caso di un effettivo affitto/vendita.

Requisiti Funzionali

- **Diagramma dei casi d'uso**
- **Descrizione completa dei casi d'uso e scenari**
- **Diagramma delle classi e descrizione sommare delle classi**
- **Illustrazione di alcune funzionalità più particolari con diagrammi delle attività e alcuni diagrammi delle sequenze.**

REQUISITI FUNZIONALI

1. Attraverso il sistema si deve poter inserire/modificare/eliminare un cliente in qualsiasi momento.

1.1 Ogni cliente è identificato da: Nome, Cognome, Data Nascita, Indirizzo, Telefono, Email.

2. Attraverso il sistema si deve poter inserire/modificare/eliminare un agente in qualsiasi momento.

2.1 Ogni agente è identificato da: ID Agente, Nome, Cognome, Calendario Appuntamenti.

2. Attraverso il sistema si deve poter inserire/modificare/eliminare un contratto in qualsiasi momento.

3.1 Ogni contratto ha due “attributi”: tipo e parametri. Nel tipo di contratto deve essere indicato se l’immobile viene acquistato o affittato. Nei parametri sono presenti tutti i dati relativi alle clausole contrattuali da rispettare. Il contratto è identificato da ID Contratto.

4. Attraverso il sistema si deve poter ricercare/inserire/modificare/eliminare un immobile in qualsiasi momento.

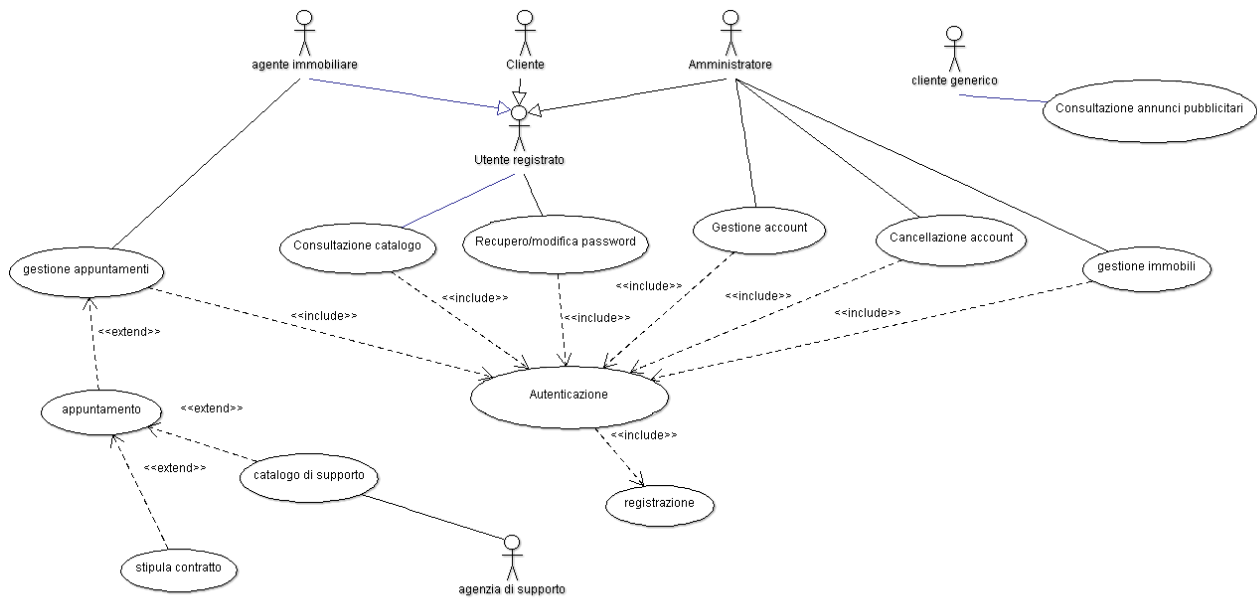
4.1 Ogni immobile è identificato da: ID Immobile, Indirizzo, Ubicazione, Numero Camere, Foto, Prezzo, Specifiche, Affitto/Vendita, Promozioni.

4.2 Gli immobili possono essere caratterizzati da promozioni.

5. Attraverso il sistema si deve poter inserire/modificare/eliminare un appuntamento in qualsiasi momento.

5.1 Ogni appuntamento è identificato da: ID Agente, Nome Proprietario, Nome Cliente, ID Immobile, Data, Ora.

Diagramma dei casi d'uso:



Casi d'uso!

Primo caso d'uso:

Registrazione.

Attore: Cliente

Precondizione: Fornire i propri dati.

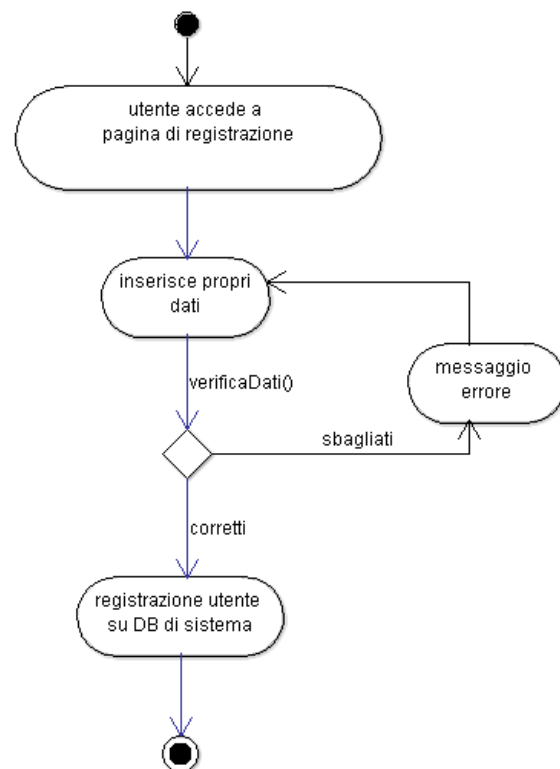
Postcondizione: Il cliente registrato ha accesso al catalogo online: (email/username, password).

Scenario principale:

1. Il cliente fornisce i propri dati personali.
2. Il cliente sceglie username e password.
3. Il cliente accetta i termini d'uso.
4. Il cliente conferma i propri dati ed effettua il login.

Scenario alternativo:

1. Il cliente non accetta i termini d'uso
2. Dati mancanti.
3. Username o password già registrati.
4. Il caso d'uso termina.



Secondo Caso d'uso:

Login.

Attori: Cliente autorizzato.

Precondizione: Aver fatto la registrazione.

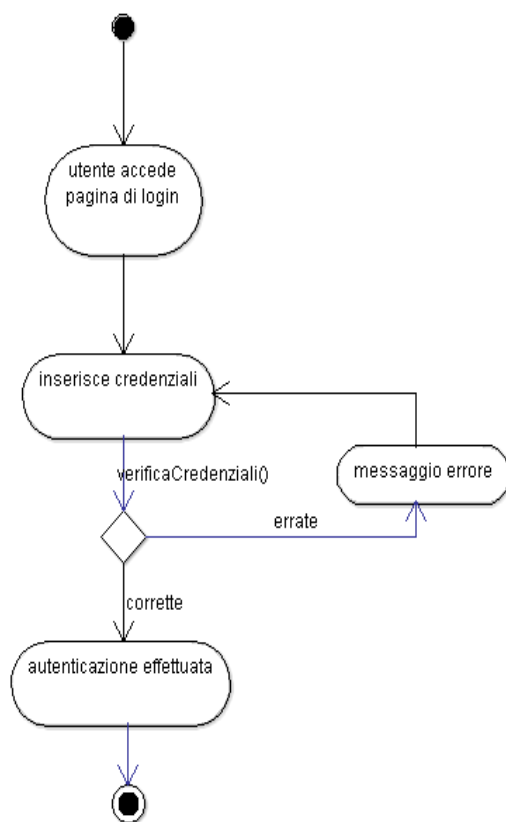
Postcondizione: Il cliente autorizzato effettua il login.

Scenario principale:

1. Il cliente autorizzato inserisce username e password.
2. Il cliente ha accesso al catalogo online.
3. Il cliente prende visione dell'immobile.

Scenario alternativo:

1. Username o password errati, login non effettuato.
2. Il sistema segnala l'errore, si ritorna al punto 1.



Terzo Caso d'uso:

Catalogo Online.

Attori: Cliente autorizzato.

Precondizione: Aver effettuato il login.

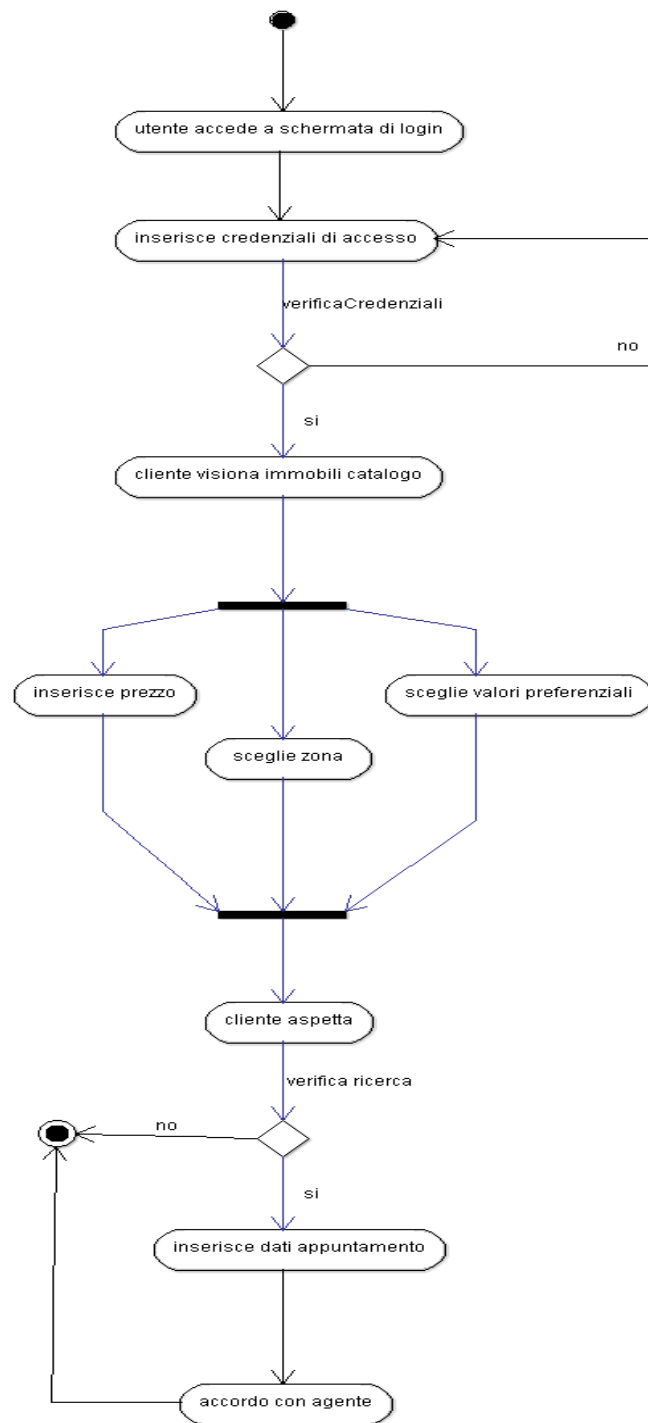
Postcondizione: Il cliente visualizza il catalogo.

Scenario principale:

1. Il cliente effettua il login accedendo al catalogo online.
2. Il cliente prende visione degli immobili presenti all'interno del catalogo online.
3. Il cliente cerca l'immobile adatto in base al prezzo ,zona e altri fattori preferenziali.
4. Il cliente sceglie l'immobile e inserisce i dati per l'appuntamento.

Scenario alternativo:

1. Il cliente non trova l'immobile desiderato.
2. Il caso d'uso termina.



Quarto Caso d'uso:

Annunci pubblicitari.

Attori: Cliente Generico.

Precondizioni: Il cliente generico cerca annunci sul web.

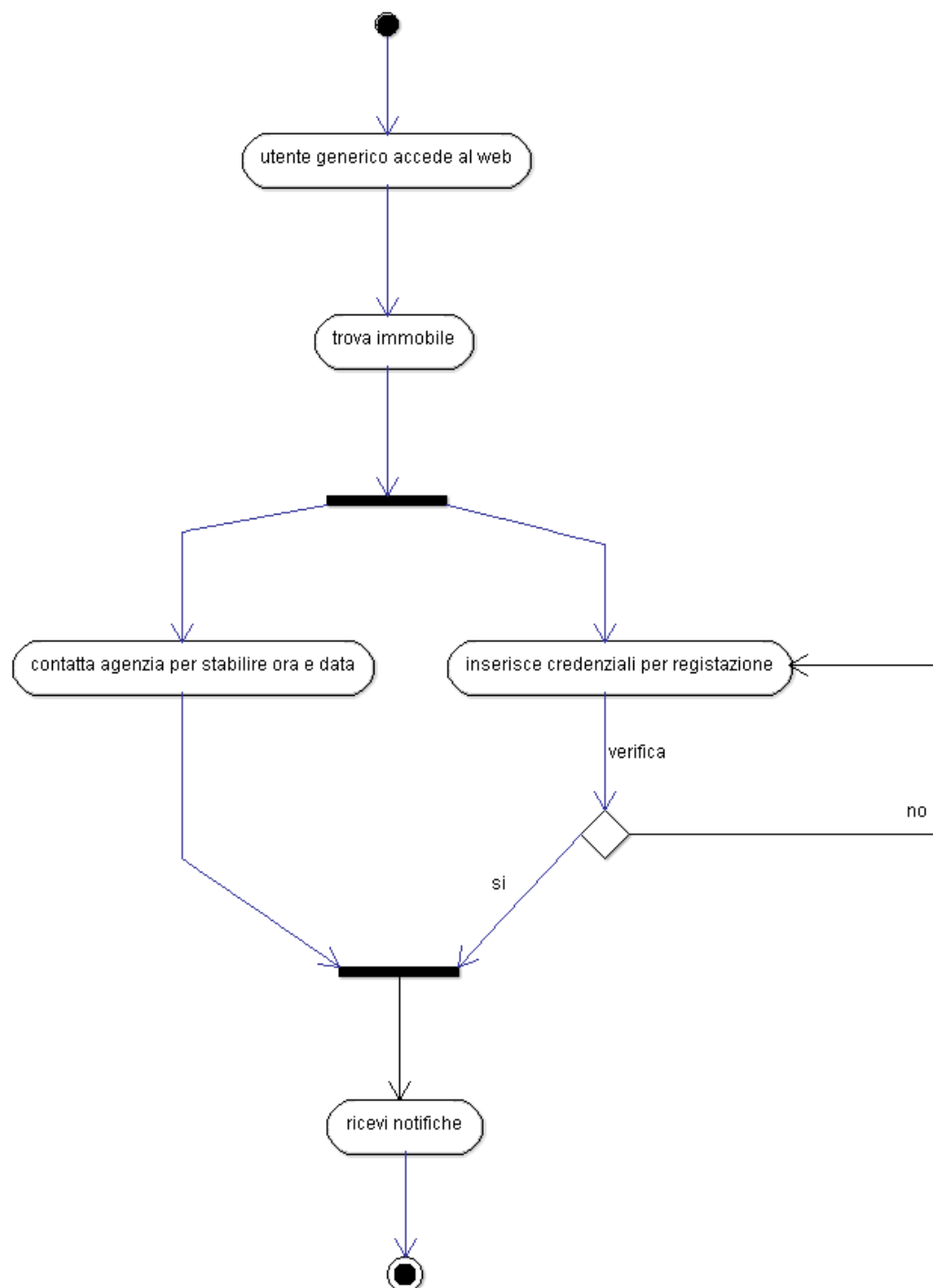
Postcondizioni: Il cliente generico trova nell'agenzia Immo l'immobile che corrisponde alle sue esigenze.

Scenario principale:

1. Il cliente generico accede al web.
2. Il cliente generico trova l'immobile che corrisponde alle sue esigenze.
3. Il cliente generico contatta l'agenzia per stabilire ora e data dell'appuntamento.
4. Il cliente generico si registra alla piattaforma online fornendo la sua email personale per eventuali notifiche da parte dell'agenzia.

Scenario alternativo:

1. Il cliente generico non trova l'immobile che corrisponde alle sue esigenze.
2. Il caso d'uso termina.



Quinto Caso d'uso:

Gestione Appuntamenti.

Attori: Agente Immobiliare

Precondizioni: L'agente accede alla sua area riservata.

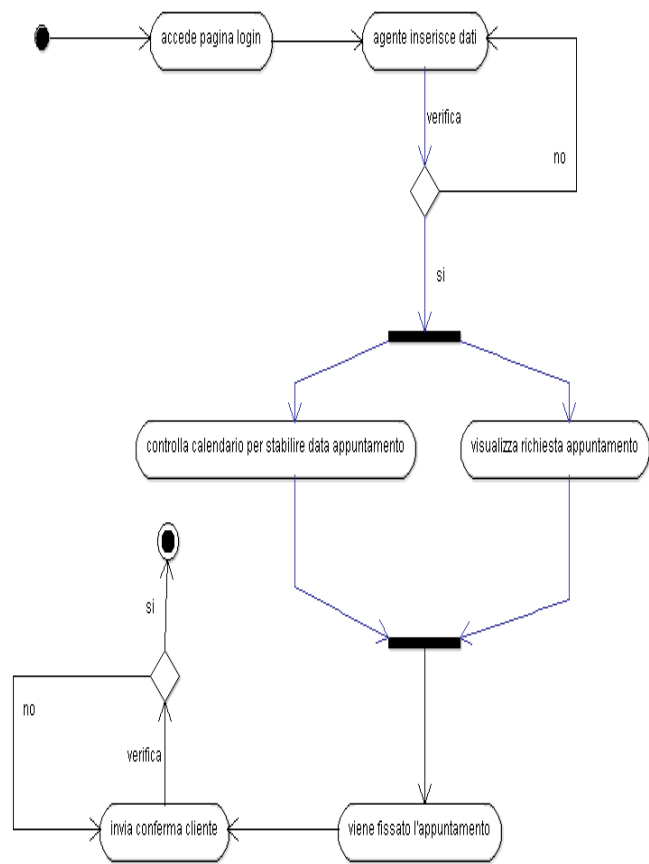
Postcondizioni: L'agente sceglie i clienti da seguire.

Scenario Principale:

1. L'agente entra nell'area personale e visualizza le richieste di appuntamento.
2. L'agente controlla il calendario per stabilire la data dell'appuntamento.
3. L'agente fissa l'appuntamento e manda la conferma al cliente.

Scenario alternativo:

1. Si verifica un errore durante la conferma al cliente.
2. L'agente immobiliare elimina un appuntamento.
3. Il caso d'uso termina.



Sesto Caso d'uso:

Appuntamento.

Attori: clienti, agente.

Precondizioni: Il Cliente e l'agente hanno scelto la data e l'ora dell'appuntamento.

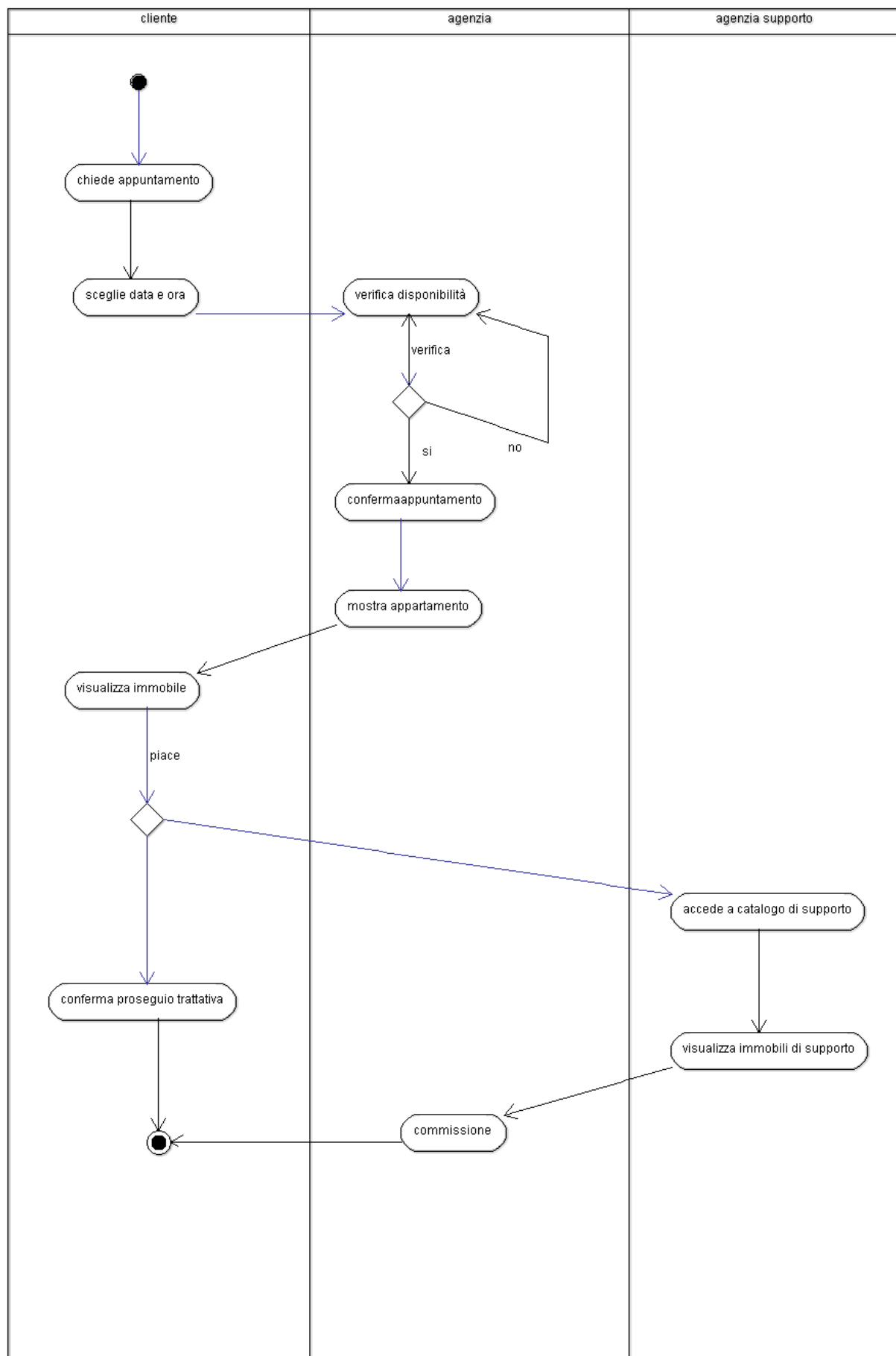
Postcondizione: Il cliente intende portare a termine la vendita.

Scenario principale:

1. Il cliente riceve la conferma di appuntamento da parte dell'agente.
2. L'agente immobiliare mostra l'appartamento al cliente.
3. Il cliente conferma il proseguo della trattativa.

Scenario alternativo:

1. Il cliente non gradisce l'appartamento e non vuole continuare la trattativa.
2. Il cliente può accedere al catalogo dell'agenzia di supporto.
3. L'agenzia di supporto deve dare una commissione all'agenzia Immo in caso di vendita o affitto di un bene immobile.



Settimo Caso d'uso:

Stipula del contratto.

Attori: cliente, agente.

Precondizione: Il cliente dopo Aver visionato l'immobile vuole andare avanti con la trattativa.

Postcondizione: L'agente conclude il contratto.

Scenario principale:

1. Il cliente decide di concludere la trattativa.
2. L'agente seleziona il tipo di contratto.
3. Il cliente pone la firma sul contratto.
4. L'agenzia registra il contratto.

Scenario alternativo:

1. L'agente seleziona il tipo di contratto sbagliato.

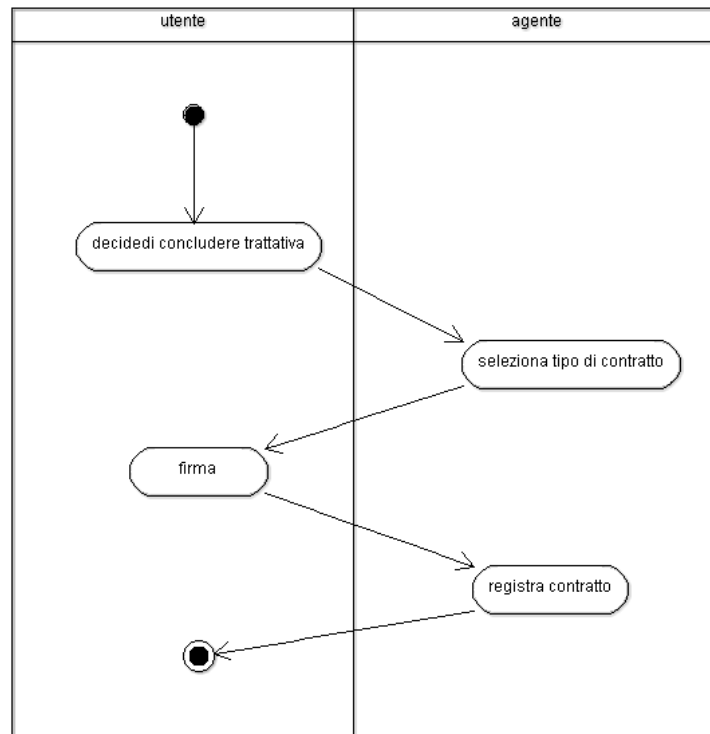
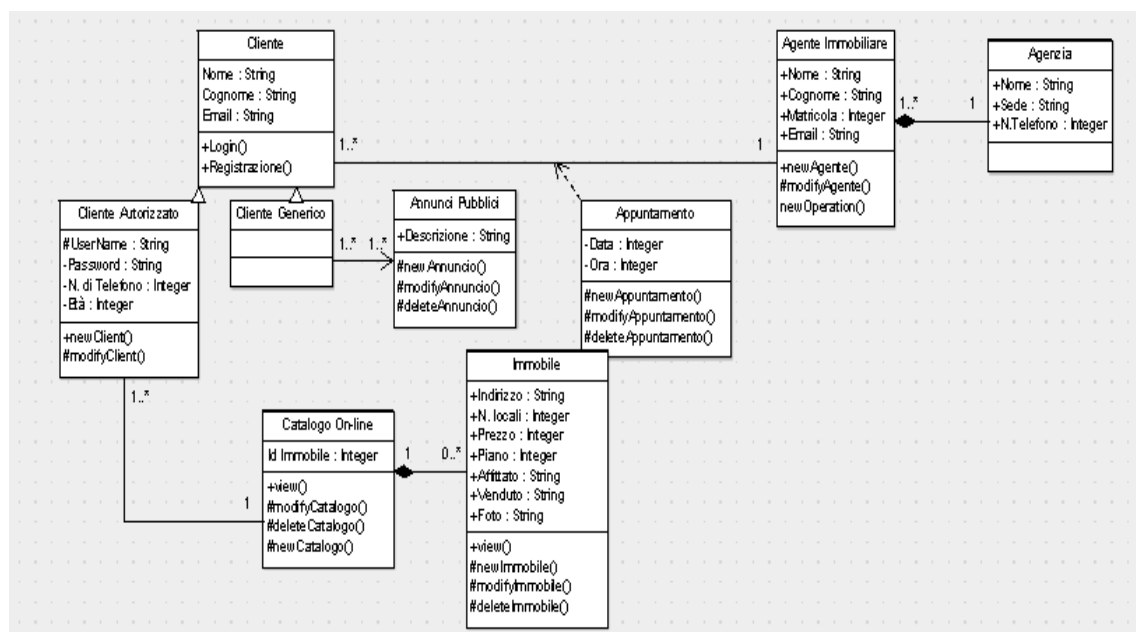


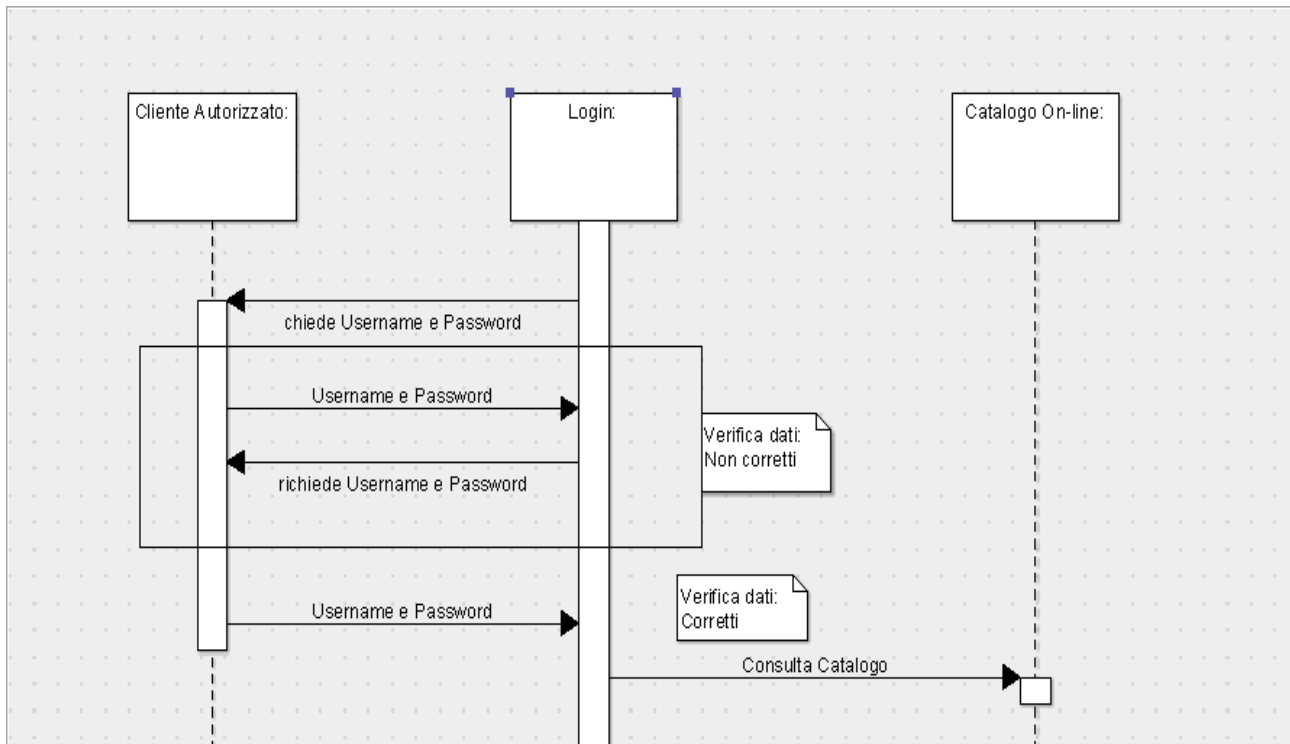
Diagramma delle classi:



Descrizione delle classi:

Classe	Attributi	Descrizione
cliente	Nome, Cognome, username, password, telefono, e-mail	Cliente autorizzato dall'agenzia ad accedere agli annunci di catalogo
Agente	Nome, Cognome, Matricola, Email.	Agente immobiliare che si occupa delle proposte per i clienti.
Cliente Generico	Nome, Cognome, e-mail	Può vedere solo gli annunci pubblici, e se interessato fissare un appuntamento.
Immobile	Indirizzo, Numero Camere, Foto, Prezzo, Piano Affittato, Venduto.	Dati riferiti agli immobili inseriti negli annunci.
Appuntamenti	Data, Ora.	Appuntamenti organizzati
Agenzia	Nome, sede, telefono.	Agenzia di vendita/affitto immobili.
Catalogo online	Id Immobile	Contiene gli annunci dell'agenzia.
Annunci pubblici	Descrizione	Annunci riferiti all'immobile.

Diagramma delle sequenze:



Requisiti non funzionali:

- Un cliente per essere registrato deve essere in possesso del documento di riconoscimento, quindi è necessaria la maggiore età. Per ovviare il problema, non facendo il tutto manualmente, il sistema potrà essere dotato di lettori automatici per leggere il codice del documento d'identità presentato.
- Il sistema, per risparmiare sui costi di gestione, può utilizzare dei "mezzi di comunicazione" alternativi.
- Il sistema può dotare ciascun contratto di un codice identificativo, al momento della stipula, attraverso un sistema laser che riconosce il codice in modo da poter risalire rapidamente e facilmente al cliente o all'immobile.
- Il sistema deve essere relativamente semplice da utilizzare, per consentire a qualsiasi persona che interagisce con esso di operare nel miglior modo.
- Il sistema può essere gestito da uno o da più soggetti e ci deve essere un amministratore che si occupa della gestione e dell'affidabilità (ossia la

capacità del sistema di mantenere intatti i dati presenti al suo interno) del sistema.

- L'applicativo si potrebbe bloccare ed è dunque necessario forzare la sua chiusura. Una volta sbloccato si procede con l'operazione di accesso.
- Si potrebbe verificare un errore durante il salvataggio. Si procede inserendo nuovamente i dati, salvandoli ed uscendo infine dal sistema.