

1. INTRODUZIONE

Il portale web “Immobiliare” è nato per risolvere le varie esigenze di un’Agenzia Immobiliare. Questo portale è composto principalmente da due distinte facciate: pubblica e privata.

Pubblica:

Visibile a tutti i visitatori che digiteranno l’indirizzo del vostro sito web “ es.www.miosito.it “.

Amministrativa:

E’ nascosta e raggiungibile solo inserendo il suffisso “/admin/login.php” al sito web (es. www.miosito.it/admin/login.php).

Questa ultima è composta di varie sezioni, in modo tale da garantire la completa gestione del portale in tutte le sue parti “dinamiche”.

2. PRINCIPI BASILARI

Il funzionamento del portale è tanto complesso quanto la sua gestione risulta semplice.

Per esempio, possiamo decidere entro i limiti cosa vogliamo mostrare nella parte pubblica.

Affinché un utente possa richiedere/proporre è necessario che si registri al sito in modo gratuito e inserisca i propri dati, in modo da essere contattato dall’Agenzia.

Le proposte e le richieste che sono inviate dagli utenti registrati, finiscono in un unico archivio e sarà accessibile solo dalla Sede Principale, la quale ha il compito, di salvarle nell’account (livello “Agenzia” della sede principale), se qualora non riterrà necessario di smistarle alle filiali di competenza territoriale.

Per maggiori informazioni si rimanda al capitolo 9.

La sede principale può rispondere all’utente con un messaggio privato che sarà leggibile solo da lui (vedi capitolo 11).

Egli inoltre saprà, anche se la propria richiesta/proposta è stata letta dall’Agenzia, e l’agenzia invece saprà se l’utente ha letto il messaggio che gli è stato eventualmente spedito dalla sede principale.

3. LA SICUREZZA

La sicurezza è un fattore da non trascurare e per questo il portale dispone di meccanismi di protezione avanzati.

Per accedere al pannello amministrativo oltre che digitare nel browser il suffisso /admin/login.php è necessario inserire il vostro username e la propria password, senza i quali non si può accedere al pannello di admin. Questo sistema di protezione è multi-utente e multi-livello, infatti, permette a più utenti di accedervi contemporaneamente e allo stesso tempo è suddiviso in 4 differenti livelli.

4. I LIVELLI DI ACCESSO

I 4 diversi livelli sono studiati per limitare i poteri ai vari membri dello staff, in modo tale da “limitare i danni”.

Questi livelli sono così composti:

1. **“Super Amministratore”**, ha il potere di gestire tutto il portale e vedere e gestire gli immobili di tutte le filiali.
2. **“Amministratore”**, che ha quasi gli stessi poteri, solo non può aggiungere nuovi utenti che accedono al pannello di admin, gestire il database e le tipologie d’immobili.
3. **“Segretaria”**, creato più che altro per la segretaria della Sede Principale, la quale può gestire le richieste e le proposte, le news e i messaggi agli utenti ma non gli immobili, eventualmente per gestirli deve loggare come Agenzia.
4. **“Agenzia”**, è quel livello che è fornito ad ogni filiale, la quale può gestire solo i propri immobili, le richieste e le proposte che sono inviate dalla sede.

Tutti gli utenti che accedono al pannello d’admin, possono accedere al forum indipendentemente dal livello.

I privati al contrario non usufruiscono di questo privilegio.

N.B

- 1) E’ buona norma non lasciare il pc incustodito, quando si è loggati al pannello d’admin.
- 2) E’ sempre consigliato inserire gli immobili con l’account da agenzia e loggare come admin o superadmin solo se strettamente necessario.

5. LA SCHERMATA DI LOGIN

Essa è raggiungibile digitando nel browser il proprio sito con il suffisso /admin/login.php

Il risultato finale sarà all'incirca così:

www.miosito.it/admin/login.php

Essa si presenta così:



Una volta inserito il nome dell'utente e la password basta cliccare su Login, o premere invio e se i dati sono corretti si avrà l'accesso al pannello.

6. IL MENU DI AMMINISTRAZIONE

In base al proprio livello Il menu si presenta così:

Super Amministratore



Amministratore



Segretaria



Agenzia



Come si può notare, con più si scende con il grado di responsabilità, più si restringono i campi di gestione.

7. IMMOBILI

Il pulsante immobili porta alla prima schermata che appare dopo aver effettuato il login.

In funzione di come si è loggati si potranno osservare:

- **“Super Admin o Admin”**: si vedranno gli immobili inseriti da tutte le agenzie (ad eccezione dei cantieri e di quelli non visibili al pubblico).
- **“Agenzia”** si vedranno solamente gli immobili inseriti dalla singola Agenzia
- **“Segretaria”** invece in questa schermata non sarà visibile.

Visione Scheda Dettagliata:



SCHEDA DETTAGLIATA

Rif. 0001

Località: Località Test (MI)

Tipo: Vendita

Tipologia: Appartamento 2 locali

Metraglia: 100 mq

Prezzo: 100.000,00

Descrizione: Questo è un test

Servizi: Treno

Agenzia: -

0 - - (-)

Tel. - - Fax.-

Email: -

Chiudi

Cliccando su una foto vi sarà aperta una nuova finestra con la foto in dimensioni reali (massimo 800x600).

Cliccando su chiudi invece si chiuderà la finestra.

N.B. Se non sono inserite foto, il sistema n'applica automaticamente una di default, e il risultato è questo:

SCHEDA DETTAGLIATA	
	Rif. 0002
	Località: Località Test (LC)
	Tipo: Vendita
	Tipologia: Appartamento Bilocale
	Metratura: 100 mq
	Prezzo: Trattative riservate
	Descrizione: Questo è un altro test
	Servizi: Nessuno
	Agenzia: -
	0 - - (-) Tel. - - Fax.- Email: -
Chiudi	

Se impostiamo il prezzo con uno zero (0, quando s’inserisce il prezzo dell’immobile, il sistema inserirà in automatico “Trattative riservate”, mentre per i servizi, se il campo sarà lasciato in bianco al momento dell’inserimento, il sistema inserirà: “Nessuno”.

Questo pannello di ricerca serve appunto per restringere il campo della ricerca.

8. BACHECA

La bacheca è una sezione del sito dove si mettono gli immobili più appetibili. (es. prezzo, richieste, ecc....)
L’unica richiesta del sistema per mettere un annuncio in bacheca è almeno una fotografia e ovviamente essere visibile al pubblico.

La sezione bacheca è anch’essa soggetta al sistema multi-livello, infatti essa permette all’Amministratore e Super Admin, di gestire gli immobili di tutte le Agenzie, mentre l’Agenzia (filiale) gestisce solo l’inserimento dei propri immobili.

9. RICHIESTE

Le richieste fatte dai privati, dopo essersi registrati sul sito, tramite l’apposito form, saranno tutte convogliate alla “Sede Principale”, in modo tale che ci sia la possibilità di poterli contattare.

Entrando come Super Amministratore, Amministratore o Segretaria, si può accedere alle richieste in modalità Amministratore.

10. PROPOSTE

Per le proposte vale la stessa cosa che per le richieste. Il menu di gestione è pressoché uguale, di conseguenza passiamo al capitolo successivo.

11. MESSAGGI

I messaggi sono spediti agli utenti registrati e letti solamente da loro. Cliccando sul menu messaggi si apre la seguente finestra:

MENU GESTIONE MESSAGGI:

Invia nuovo messaggio:

Mittente:

Destinatario:

Data: 25-03-2006

Titolo:

Messaggio:

RICERCA:

Puoi scegliere se visualizzare tutti i messaggi inviati oppure se visualizzare quelli letti.

Visualizza tutti i messaggi inviati:

Letto dal destinatario: Si No

12. IMMOBILI RISERVATI

Negli “**immobili riservati**” finiscono quegli immobili che sono stati contrassegnati come non visibili al pubblico. Questo sistema è utile in quanto accontenta il cliente che non vuole che il suo immobile finisca su internet, in quanto il pubblico non lo vede, ma le filiali collegate al pannello d’admin si.

Questo fa sì che le Agenzie possono in ogni caso vedere l’immobile, e quindi se hanno un cliente possono proporlo all’Agenzia che lo detiene.

13. CANTIERI

Questa sezione è per amministrare i cantieri.

Il sistema di gestione cantieri è soggetto al multi-livello, quindi gli Amministratori gestiscono tutti i cantieri e le Agenzie solo i propri.

14. VISITE

Il sistema di visite è utile per visualizzare quanta gente ha visto la scheda di un immobile.

Questo sistema di conteggio ha un funzionamento tanto complesso quanto semplice, infatti, basta che un utente privato visualizzi la scheda dettagliata dell'immobile ricercato, perché il sistema aumenti il conteggio di

1. Stessa cosa vale per i cantieri.

Visualizza immobili per agenzia Tutte

Resetta il conteggio delle visite per l'immobile:
ID:

Elimina il file con il conteggio delle visite per l'immobile:
ID:

Elimina il file dei log per l'immobile:
ID:

Id	Agenzia	Riferimento	Località:	Tipologia	Prezzo	In Bacheca	Visibile	Log	Visite
16	agenzia	0002	Località Test	Appartamento Bilocale	0.00	No	Si	Leggi	2
15	agenzia	0001	Località Test	Appartamento 2 locali	100000.00	No	Si	Leggi	2

Questa è la schermata in modalità Amministratore.

Passiamo ora ad una parte molto interessante:

Nella tabella abbiamo gli immobili, in fondo a destra le visite degli utenti a quell'immobile e poco prima abbiamo i log.

Essi servono per visualizzare l'orario di visita, la data, l'ip, il browser e il sistema operativo di chi ha visionato l'immobile.

Questo è per quanto riguarda la parte Amministrativa.

Per la modalità Agenzia è circa la stessa situazione, solo che non hanno, la parte gialla, quella rossa e vedranno solo i loro immobili e cantieri.

Per motivi di sicurezza non vedranno neanche i log.

```
03.25.06 17.15  
127.0.0.1  
Mozilla/4.0 (compatible; MSIE 6.0; Windows NT 5.1; snprtz|dialno; .NET CLR 1.1.4322; .NET CLR 1.0.3705)
```

Questo è un esempio di log, dove mostra la data indicata come Mese, Giorno e Anno e l'ora del server. Appena sotto troviamo l'indirizzo IP.

Più sotto troviamo il browser e il sistema operativo. In questo caso è Microsoft Internet Explorer 6 con Microsoft Windows XP.

15. FORUM

Il forum di discussione è stato ideato per mettere in comunicazione le varie agenzie con la sede. La scelta è ricaduta su un forum gratuito come SMF (Simple Machine Forum).

16. TIPOLOGIE

Le tipologie d'immobili di base sono 79.

Sono in ogni caso modificabili a piacere.

Si possono aggiungere tramite l'apposito form messo ad inizio pagina.

17. AGENZIE E UTENTI

Questa funzione permette di creare, modificare o cancellare gli utenti che accedono al pannello admin.

FUNZIONE:	SUPER AMMINISTRATORE	AMMINISTRATORE	SEGRETARIA	AGENZIA
Può gestire gli immobili	Tutti	Tutti	No	Propri
Può gestire i cantieri:	Tutti	Tutti	No	Propri
Può gestire la bacheca	Tutti	Tutti	No	Propri
Può gestire le richieste:	Si	Si	Si	Inviare da sede
Può gestire le proposte:	Si	Si	Si	Inviare da sede
Può gestire i messaggi:	Si	Si	Si	No
Può gestire le news:	Si	Si	Si	No
Può vedere gli immobili riservati:	Si	Si	Si	Si
Può vedere le visite:	Tutte	Tutte	No	Proprie
Può accedere ai log delle visite:	Si	Si	No	No
Può accedere al forum	Si	Si	Si	Si
Può gestire accessi pannello di admin	Si	No	No	No
Può gestire gli utenti del sito:	Si	Si	No	No
Può amministrare il database:	Si	No	No	No
Può gestire le tipologie	Si	No	No	No

18. UTENTI

Permette di gestire gli utenti iscritti al sito in modo completo, è possibile sospenderli, modificare i loro dati, cancellarli, ecc.

19. DATABASE

Il pulsante database, porta alla schermata di Amministrazione del database. Se il provider è serio, questo pulsante è pertanto inutile, in quanto serve soltanto ad effettuare dei backup, ripristino e download dei dati inseriti nel database online del portale.

20. SPIEGAZIONE DELLA PARTE PUBBLICA

La parte pubblica è strutturata in diverse sezioni, ed ognuna ha una particolare funzione.

Partiamo dalla prima pagina che il pubblico vede, quando digita l'indirizzo del vostro sito web, la cosiddetta Homepage.

Homepage: Mostra le ultime notizie nella parte centrale e sulla destra mostra i 5 immobili che avete deciso di inserire nell'Homepage dal pannello d'admin.

Archivio News: Mostra le notizie in ordine cronologico, dalla più recente alla più vecchia, il sistema ne visualizza 10 alla volta, se sono più di 10 appare il pulsante per andare alla pagina successiva.

Login: Serve per eseguire il login a chi è già registrato.

Ricerca immobili: Il cuore del portale, dove un utente può cercare i vari immobili.

Le province sono prese dagli immobili che avete inserito, quindi se avete inserito solo immobili con provincia (MI) apparirà solo (MI), se avete inserito un immobile con (MI) e uno con (LC), appariranno entrambi le province.

Stessa cosa per le tipologie, che sono prese dalla tabella tipologie nel pannello d'admin.

Vengono ricercati solo quelli visibili al pubblico.

Se un cliente immette un paese e la provincia e in quel paese ci sono cantieri il sistema avvisa e lo rimanda alla sezione cantieri.

Se immette anche solo la provincia è avvisato.

Bacheca immobili: Vengono mostrati gli immobili che avete scelto di inserire in bacheca, il sistema ne visualizza 3 per pagina, e le pagine possono essere infinite.

Non bisogna inserirne troppi o la bacheca non avrà senso.

Come già spiegato nel pannello d'admin, per inserire un annuncio in bacheca deve avere almeno una foto ed essere visibile al pubblico.

Cantieri: Qui sono visualizzati i cantieri che avete inserito, come per la bacheca devono avere almeno una foto e devono essere visibili al pubblico.

Vacanza: Sono visualizzate le case vacanza e devono essere visibili al pubblico.

Proponi immobile: Una volta che ci si è registrati si può proporre l'immobile compilando l'apposito modulo. Si deve essere abilitati.

Richiedi immobile: Vedi proponi immobile.

Servizi: Vengono elencati i servizi dell'Agenzia

Calcola mutuo: Con un piccolo script si può calcolare la rata di un eventuale mutuo.

Chi siamo: E' spiegata la storia dell'Agenzia

Le nostre agenzie: Sono elencate le Agenzie.

Lavora con noi: E' spiegato come affiliarsi, mentre nella pagina "come agente" si ha la possibilità di spedire un email dal sito direttamente alla sede.

Contattaci: Sono mostrati i dati alla Sede Principale.

Registrati: dopo aver compilato il modulo correttamente ed aver accettato le condizioni si può usufruire dei servizi offerti dal sito.

21. UTENTI REGISTRATI

Gli utenti registrati come già spiegato, godono di particolari privilegi.

Vediamo come funziona:



Innanzitutto quando un utente esegue il login riceve il benvenuto dal sistema e può vedere il suo stato. In questo caso non ha zero richieste attive, ma 1 in attesa, in altre parole ha inviato una richiesta, ma non è ancora stata letta dall'Agenzia di competenza. Questo utente ha 0 messaggi nuovi (in arrivo). Sotto troviamo il pulsante di Logout.

Egli può modificare autonomamente i dati concernenti la registrazione in caso cambi residenza, o voglia cambiare la password.

Come già spiegato se fa una richiesta con quei dati, sono registrati, quindi se poi ci ripensa e mette dei dati fasulli o insulti ecc. si può risalire ai dati originali e sapere chi era.

Messaggi:

Il menu messaggi è una specie di client di posta elettronica solo che non può inviare o rispondere.



In questo caso l'utente non ha nuovi messaggi e non ne ha ricevuti mai nessuno, oppure li ha ricevuti e cancellati.

Quando gli appare un nuovo messaggio viene visualizzata a sinistra questa schermata:



Recupero password:

Può capitare che ci si dimentichi la password, per questo al momento della registrazione, è chiesta la domanda in caso di smarrimento password e la risposta.

Questa guida è un estratto del manuale e spiega quasi completamente le funzionalità del portale. In caso siate interessati, o per ulteriori chiarimenti non esitate a contattarmi.

Marco

Potete contattarmi a:
marco@viper07.it