

ACTASTIME • Versione 8.4.0 • Data 4/11/2020  
Copyright © 2008 ACTA Area Software • ACTA ARCHITETTURA srl

ACTASTIME è sviluppato e distribuito da:

## ACTA Area Software

ACTA ARCHITETTURA srl  
via Cavour 256 00184 Roma  
tel: +39.0647822332  
email: info@actaareasoftware.com  
web: www.actaareasoftware.com

ATTENZIONE • Fare sempre una copia di sicurezza alla fine di ogni sessione di lavoro e prevedere un ciclo di backup automatici su supporti diversi. Come tutti i data base l'applicazione è molto sensibile alle interruzioni di corrente, al blocco del sistema e ai malfunzionamenti dell'hard disk. Nel caso non fosse possibile recuperare i dati come indicato nella guida i dati sarebbero irrimediabilmente persi, si raccomanda quindi di fare sempre le copie di sicurezza.

## ACTASTIME

### STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DEGLI IMMOBILI

ACTASTIME è un software di supporto alla redazione di stime del più probabile valore di mercato e di locazione di unità immobiliari con destinazione residenziale, uffici, commerciale, rurale e terreni.

ACTASTIME è rivolto ad architetti, ingegneri, geometri, periti, agenzie immobiliari, ed in ogni caso richiede competenze tecniche specifiche sui metodi di stima e sulle consuetudini locali del mercato immobiliare senza le quali le risultanze di ACTASTIME possono essere del tutto fuorvianti.

È possibile stimare da singole unità immobiliari fino a redigere perizie di stima anche complesse relative a più unità immobiliari con planimetrie, fotografie, relazioni ed allegati.

ACTASTIME è disponibile in due versioni:

#### ACTASTIME *Gratis*

La soluzione gratuita per la stima del più probabile valore di mercato e di locazione di immobili residenziali, uffici, commerciali, rurali e terreni.

#### ACTASTIME *Pro*

La soluzione professionale per la redazione e la stampa di perizie di stima degli immobili.

ACTASTIME è stato sviluppato con FileMaker in modalità monoutente, è eseguibile direttamente e non richiede FileMaker per il suo utilizzo.

*FileMaker è un software database multipiattaforma per Mac, Windows e iOS, prodotto dalla Claris International Inc., leader mondiale nella produzione di software database: www.claris.com.it.*

**ACTASTIME *Gratis*** consente la stima del **più probabile valore di mercato e di locazione** degli immobili. Il metodo di stima utilizzato è quello **comparativo**: si applicano al valore medio della zona o al valore medio di immobili comparati, dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile da stimare, questo valore corretto viene quindi moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile determinandone così il più probabile valore di mercato e di locazione.

Il criterio di calcolo della superficie è quello previsto dalla norma UNI EN 10750:2005.

ACTASTIME *Gratis* non consente la stampa.

**ACTASTIME *Pro*** consente la redazione e la stampa di perizie di stima in modo professionale, pronte per essere consegnate ai propri clienti.

ACTASTIME *Pro* aggiunge ad ACTASTIME *Gratis*:

- Stima del più probabile valore di mercato con il metodo per capitalizzazione.
- Stima del più probabile valore di mercato con il metodo per trasformazione.
- Stima dei diritti reali di godimento: proprietà, usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi, servitù e nuda proprietà.
- Stima del più probabile valore di locazione mensile ed annuo e del rendimento annuo lordo e netto.
- Stima con il metodo analitico.
- Criterio di calcolo della superficie secondo il DPR 138/98.
- Criterio di calcolo della superficie secondo il Sistema Italiano di Misurazione.
- Criterio di calcolo della superficie personale.
- Criterio di calcolo della superficie per locazione.
- Criterio di calcolo della superficie dei terreni.
- Numero illimitato degli immobili che è possibile archiviare per l'utilizzo nelle comparazioni di stima.
- Centro stampa per la gestione dei vari formati di stampa con cui comporre le proprie perizie di stima.
- Stampa con un unico clic di perizie complete di tutte le stime degli immobili e di perizie di singoli immobili.
- Salvataggio in formato PDF (richiede FileMaker Pro) dei formati di stampa, anche accodando più file tra loro

realizzando un unico documento.

- Importazione ed esportazione dei dati.
- Backup automatico dei dati.

## L'INSTALLAZIONE

ACTASTIME è un database e quindi deve essere installato su un solo computer senza effettuare ulteriori copie su cui lavorare separatamente in quanto tutti i dati risiedono solo nei moduli previsti dal programma; i dati inseriti in una eventuale copia non potranno essere integrati successivamente nell'originale se non riscrivendoli.

La versione **MONOUTENTE** non consente di condividere i dati tra più computer, deve essere installata solo sul computer su cui si utilizza ma può comunque essere aperta e utilizzata anche da qualunque altro computer della rete LAN accedendo al computer su cui risiede ACTASTIME, ma da un solo utente per volta.

La versione **MULTIUTENTE** di ACTASTIME non è disponibile.

Per eseguire l'installazione effettuare il download della versione di ACTASTIME per il proprio sistema operativo dal sito [www.actaareasoftware.com](http://www.actaareasoftware.com) e seguire le seguenti istruzioni:

### Versione per Mac OS X

1 - Se non è partita la procedura automatica cliccare due volte il file "ACTASTIME840perMac.zip" o il file "ACTASTIME840perMac.dmg" per installare ACTASTIME sul proprio hard disk.

2 - Cliccare due volte l'icona "ACTASTIME" posta nella cartella "ACTASTIME 8.4.0 Mac" per accedere al programma.

### Versione per Windows

1 - Se non è partita la procedura automatica cliccare due volte il file "ACTASTIME840perWin32.zip" o il file "ACTASTIME840perWin32.exe" (o i file "ACTASTIME840perWin64.zip" o "ACTASTIME840perWin64.exe" se si utilizza Windows a 64 bit) per installare ACTASTIME sul proprio hard disk.

2 - Cliccare due volte il collegamento "ACTASTIME 8.4.0 Win32" o "ACTASTIME 8.4.0 Win64" posto sul desktop o nel menu startup di Windows per accedere al programma.

**Utilizzo con iPhone o iPad** (richiede FileMaker Go 17, preferibilmente **FileMaker Go 18** che si scarica gratuitamente dall'App Store)

1 - Dopo aver installato ACTASTIME sul proprio computer, copiare e/o trasferire su FileMaker Go il file ACTASTIMEapp.AS2 (situato nella cartella ModuliACTASTIME) o il file creato con ACTASTIME, tramite iTunes, o tramite iCloud o tramite AirDrop o anche inviandolo per email.

N.B. I file e le cartelle interne alla cartella dell'applicazione non devono mai essere rinominati né spostati.

**ATTENZIONE:** i file di ACTASTIME devono avere privilegi di modifica altrimenti non sarà possibile inserire e/o modificare i dati, nel caso ciò avvenisse verificare che il file ACTASTIMEapp.AS2 o i file creati con ACTASTIME, non siano di sola lettura, che consentano la modifica e che non siano contenuti in cartelle che non consentano la modifica dei file.

**ATTENZIONE:** Dalla versione 4.0 ACTASTIME è cambiato il formato dei file e la nuova estensione è .AS2, i file con estensione .USV creati con le precedenti versioni di ACTASTIME per essere utilizzati dovranno essere prima convertiti utilizzando il pulsante CONVERTI A FORMATO.AS2" posto nelle PREFERENZE.

## PRINCIPI GENERALI

ACTASTIME è un database costituito da record e campi.

ACTASTIME è un database costituito principalmente da:

- **schede di ogni perizia che possono raccogliere più stime degli immobili;**
- **schede di ogni stima d'immobile;**
- **schede di ogni immobile che è possibile utilizzare per le comparazioni nelle stime;**
- **liste riassuntive delle perizie e degli immobili.**

Le schede e le liste sono composte da **campi** di vario tipo e **portali**, in cui sono visualizzati i dati che possono essere inseriti dall'operatore o che sono inseriti da procedure automatizzate.

Tutte le funzioni di ACTASTIME sono attivabili cliccando su **pulsanti**, colorati o grigi e in rilievo, posti nelle schede e nelle liste e riconoscibili dalla trasformazione del cursore del mouse da freccia a mano.

## IL MENU PRINCIPALE

Dal menu principale si accede a tutti i moduli di cui è composto ACTASTIME.

Se è stata inserita una password per l'accesso ai dati sarà necessario inserirla per visualizzare i moduli.

La password può essere inserita o disattivata cliccando il pulsante MODIFICA PASSWORD.

Per adattare la visualizzazione ai diversi monitor di ogni utente cliccare il pulsante di zoom o i pulsanti manuali + e -.

Nelle preferenze è possibile impostare alcuni dati generali per l'utilizzo di ACTASTIME ed attivare il backup automatico.

## LA NAVIGABILITÀ

Ogni modulo è rappresentato da un colore: tutti i dati relativi a quel modulo, quando vengono visualizzati negli altri

moduli, mantengono lo stesso colore consentendo una facile navigabilità tra i dati.

Dal menu principale cliccando sui pulsanti laterali si può accedere ai moduli a cui è consentito l'accesso. Da ogni modulo si può sempre tornare in ogni momento al menu principale premendo il pulsante quadrato in alto a destra con scritto MENU.

I moduli sono composti da schede e da liste.

**Le schede** consentono di accedere ai singoli dati del modulo (ad esempio di una sola PERIZIA o di una sola STIMA), per spostarsi da una scheda all'altra utilizzare le due frecce < e > in alto a destra, per andare alla prima scheda cliccare su <, per andare all'ultima scheda cliccare su >, per andare ad una scheda qualsiasi cliccare il pulsante al centro tra le frecce, che indica le schede selezionate, ed inserire il numero di scheda che si vuole visualizzare.

Nella scheda generale di ogni immobile o perizia si accede ai dati principali. I dati si inseriscono nei campi grigio chiaro.

È possibile creare una nuova scheda o cancellarla cliccando i pulsante NUOVO od ELIMINA in lato a sinistra..

**Le liste** consentono di accedere ai dati complessivi di ogni modulo (ad esempio tutti gli immobili). Nelle liste è possibile fare ricerche semplici o incrociate e ordinare i dati.

Le frecce di navigazione poste nelle schede o nelle liste, anche esse identificate dal colore, consentono di spostarsi alla scheda a cui si riferiscono.

E' possibile inserire i dati solo nei campi grigio chiaro cliccando sul campo e digitando sulla tastiera; nei campi dello stesso grigio dello sfondo non è possibile scrivere in quanto i dati vengono inseriti in modo automatico da ACTASTIME (è possibile inserire dati nel modo TROVA per fare le ricerche).

Alcuni campi presentano un triangolo grigio sulla destra che consente di attivare una lista di dati predefiniti. Una volta apparsa la lista si possono scorrere i dati per scegliere quello da inserire, premendo velocemente sulla tastiera una o più lettere consecutive si può raggiungere la parte di lista che inizia con quelle lettere, premendo il tasto "Esc" (solo MacOS) o cliccando fuori si fa scomparire la lista, ripremendo il tasto "Esc" la lista riappare. E' possibile inserire i dati anche manualmente.

Per inserire i dati nei campi ombreggiati in rilievo selezionare la voce dal menu preselezionato.

## LA RICERCA

I dati possono essere selezionati attraverso vari metodi di ricerca.

Utilizzando il pulsante "MOSTRA TUTTI" che consente di visualizzare tutti i dati di ogni modulo.

Utilizzando il pulsante "TROVA" che consente di inserire i propri criteri di ricerca nei campi della pagina visualizzata (ad esempio per trovare tutti gli immobili del sig.Rossi , tutti quelli della perizia XYZ, tutti quelli del Comune Villaridente di Sotto o tutti quelli con valore superiore a €400.000).

Ad esempio per trovare solo gli immobili del sig.Rossi andare nella scheda degli immobili, cliccare il pulsante TROVA, scrivere ROSSI nel campo Proprietà, cliccare il pulsante ESEGUI LA RICERCA oppure premere il tasto INVIO.

Apparirà un finestra che chiede quali opzioni di ricerca utilizzare:

TRA TUTTI - consente di trovare i dati che rispondono ai criteri inseriti tra tutti i dati;

LIMITANDO - consente di trovare i dati che rispondono ai criteri inseriti solamente tra i dati selezionati in quel momento;

AMPLIANDO - consente di trovare i dati che rispondono ai criteri inseriti aggiungendoli ai dati già selezionati in quel momento.

A questo punto saranno selezionati gli immobili che contengono ROSSI nel campo proprietà, secondo l'opzione di ricerca utilizzata.

Una volta trovati i dati richiesti è possibile navigare all'interno di ACTASTIME sia nelle schede che nelle liste per visualizzare e stampare i dati secondo le proprie esigenze.

Nelle liste cliccando il pulsante "O" è possibile omettere l'immobile o la perizia dalla selezione corrente.

## L'ORDINAMENTO

Nelle liste è possibile ordinare i dati selezionati premendo l'intestazione di ogni colonna. Ogni volta che viene premuta l'intestazione della colonna viene invertito ciclicamente l'ordinamento da ascendente a discendente.

Nella lista immobili cliccando sul pulsante ORDINA PERIZIE è possibile suddividere la lista degli immobili stimati secondo le perizie a cui appartengono, ottenendo così il totale dei valori stimati di ogni perizia.

## ID E RIFERIMENTI

Ogni perizia, ogni stima ed ogni immobile per comparazione è identificato da un ID, cioè un numero intero inserito automaticamente in modo sequenziale e che non è possibile sostituire perché è la corrispondenza biunivoca tra i vari record.

Il numero di riferimento invece, che viene predefinito come uguale all'ID, può essere modificato in qualsiasi momento per ottimizzare le proprie perizie ed il proprio criterio di ordinamento degli immobili e viene riportato su tutti i formati di stampa.

ATTENZIONE, mentre l'ordinamento degli ID è di tipo numerico (8 - 9 - 10 -11 - 12) l'ordinamento dei riferimenti è di tipo alfabetico (18 - 19 - 2 - 3) per cui se una perizia è composta da oltre 9 immobili utilizzare come numero di riferimento ad esempio: 07 -08- 09 - 10 - 11 oppure utilizzare delle lettere come A - B - C - D - E.

Nei formati di stampa non viene stampato l'ID che serve solo per la funzionalità di ACTASTIME ma solo il riferimento delle perizie e delle stime.

## VALUTA

Quando viene inserita una nuova perizia viene inserita automaticamente come valuta l'Euro la cui sigla secondo il codice ISO 4217 è EUR, la valuta può comunque essere modificata anche successivamente.

Quando viene inserito un nuovo immobile viene inserita automaticamente come valuta EUR, quando viene associato l'immobile ad una perizia l'immobile assumerà automaticamente la valuta assegnata alla perizia.

## PERIZIE E STIME DI IMMOBILI

ACTASTIME consente di realizzare perizie composte da una o più stime d'immobili, anche suddivise in lotti, ad esempio per valutare:

- il valore complessivo di un intero fabbricato composto da vari immobili, anche di tipo diverso;
- il valore complessivo di più immobili di un unico proprietario, anche in luoghi diversi e con quote di proprietà parziali;
- il valore di un'azienda agricola composta da case e terreni;
- il valore di un'immobile complesso che richiede l'applicazione di diversi coefficienti correttivi per singole parti, ad esempio per un appartamento su più livelli per cui cambia il coefficiente di piano;
- il valore di un terreno edificabile: sottraendo al più probabile valore di mercato degli edifici realizzabili il valore di trasformazione per la loro realizzazione;
- la convenienza ad acquistare un immobile da ristrutturare: sottraendo al più probabile valore di mercato degli immobili ristrutturati il valore di trasformazione per la loro ristrutturazione;
- i lotti con cui suddividere gli immobili spettanti ad ogni erede nelle successioni;
- i lotti con cui suddividere gli immobili nel caso di procedure fallimentari.
- il valore di un bene deperito a causa di danni subiti;
- il valore di un danno subito dall'immobile.

Se una perizia è composta da più stime d'immobili l'importo della perizia sarà dato dalla somma (o dalla sottrazione) del valore delle quote di proprietà delle varie stime.

Le perizie possono anche essere suddivise in lotti composti da una o più stime.

È possibile effettuare la stima di un singolo immobile anche senza creare una nuova perizia, in questo modo però non sarà possibile compilare tutti i campi come quello del committente o della data di perizia.

## PLANIMETRIE, FOTOGRAFIE ED ALLEGATI

Per ogni perizia, così come per ogni stima di immobile, è possibile inserire illimitati allegati consentendo di aggiungere altre planimetrie, documenti, atti, ecc. utili ai fini della perizia o della stima.

Per ogni stima di immobile è possibile inserire una mappa tratta da Google Maps, una planimetria, illimitate fotografie ed illimitati allegati in vari formati grafici (jpg, gif, tif, pdf, ecc.).

Per ogni file inserito è predefinita la funzione di registrare solo un riferimento ai file, quindi se i file vengono spostati non saranno più accessibili.

Si suggerisce di conservare le planimetrie in una cartella "Planimetrie", le fotografie in una cartella "Fotografie" e gli allegati in una cartella "Allegati", poste nella stessa cartella in cui si trova ACTASTIME, in modo tale che se si sposta ACTASTIME, verranno spostate anche le cartelle, consentendo così sempre la lettura dei file avendo lo stesso percorso relativo.

Si raccomanda, quando si inserisce un file, di mantenere spuntata la casella "Memorizza solo un riferimento al file" altrimenti il file verrà caricato all'interno di ACTASTIME con il vantaggio di non perdere più il file anche se viene spostato, ma con lo svantaggio di appesantire molto ACTASTIME sia in termini di spazio occupato sul disco che di velocità di esecuzione.

Utilizzando ACTASTIME con iPad o con iPhone è possibile inserire direttamente la planimetria, fotografie ed allegati riprendendo direttamente le immagini con la fotocamera incorporata.

## IMMOBILI PER COMPARAZIONI

È possibile creare il proprio archivio degli immobili di cui si hanno dati certi e che è possibile utilizzare per le stime comparative con il metodo cosiddetto MCA - Market Comparison Approach. Per rendere i dati degli immobili comparabili tra loro e con gli immobili da stimare è necessario inserire i coefficienti correttivi per rendere l'immobile simile agli immobili medi della zona.

## PROCEDURA DI CREAZIONE DI STIME E PERIZIE

Per realizzare la **stima di un immobile**:

- 1 - creare una nuova scheda per l'immobile cliccando il pulsante NUOVO IMMOBILE.
- 2 - assegnare la stima ad una perizia tra quelle già impostate o crearne una nuova cliccando il pulsante NUOVA accanto al campo della perizia (passaggio non obbligatoria ma suggerito).
- 3 - inserire i dati generali dell'immobile come Proprietà, Foglio, Particella, quota di proprietà se diversa dall'intero, ecc.
- 4 - Nella sottoscheda **UBICAZIONE** inserire l'indirizzo dell'immobile e la mappa in formato grafico estratta da Google Maps secondo le procedure indicate. Nel caso l'indirizzo non consenta la corretta visualizzazione della mappa tramite Google Maps (ad esempio nel caso dei terreni, di indirizzi non aggiornati, di approssimazione nella ricerca del numero civico) individuare ed utilizzare le coordinate geografiche (latitudine e longitudine) secondo le procedure indicate. La mappa in formato grafico estratta da Google Maps potrà essere formattata per ogni immobile, secondo il tipo di visualizzazione, il livello di zoom e la presenza di un marcatore per individuare l'immobile. In ogni momento è possibile aggiornare la mappa.
- 5 - Nella sottoscheda **PLANIMETRIA** cliccare il pulsante INSERISCI e scegliere la planimetria di riferimento (o un disegno rappresentativo) sul proprio computer (può essere in uno dei formati più diffusi come jpg, gif, tiff, bmp, pdf, ecc.).

6 - Nella sottoscheda **CATASTO** inserire i dati catastali di dettaglio dell'immobile o più dati catastali se l'immobile è composto da varie unità immobiliari, è anche possibile calcolare il valore catastale.

7 - Nella sottoscheda **CONSTATAZIONI** inserire i dati rilevati nei sopralluoghi e durante gli accertamenti documentali e le relative verifiche.

8 - Nella sottoscheda **FOTOGRAFIE** è possibile inserire più fotografie dell'immobile, dei dintorni, di particolari significativi, ecc..

9 - Nella sottoscheda **SUPERFICIE** viene calcolata la superficie commerciale dell'immobile partendo dalle superfici reali dell'immobile secondo i criteri delle norme UNI 10750:2005. In ACTASTIME Pro è possibile utilizzare anche il criterio di calcolo del DPR 138/1998 ed il criterio di calcolo per i terreni oltre ad un criterio personale, il criterio di calcolo adottato deve corrispondere al criterio di calcolo adottato per la determinazione del valore di riferimento della zona o degli immobili comparati.

10 - Nella sottoscheda **CORRETTIVI** inserire i coefficienti correttivi che servono per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile per le quali differisce dagli immobili con le caratteristiche medie della zona e che correggono il valore medio della zona per conformarlo a quello dell'immobile.

11 - La sottoscheda **STIMA** è suddivisa in otto sottoschede con cui è possibile effettuare la stima dell'immobile:

11.1 - Nella sottoscheda **STIMA/Metodo** è possibile stabilire il metodo di stima da adottare tra cinque diversi metodi di stima:

- **Stima per comparazione**
- **Stima del valore di locazione**
- **Stima per capitalizzazione**
- **Stima per trasformazione**
- **Stima analitica**

11.2 - Nella sottoscheda **STIMA/Valori di riferimento**, se si opta per effettuare una stima per comparazione bisogna comparare l'immobile da stimare con un valore di riferimento ricavato tra tre possibili alternative:

- il valore della zona di riferimento ricavato da borsini immobiliari;

- altri immobili di cui si hanno dati certi, in questo caso è necessario inserire almeno tre immobili (ricavati dall'archivio degli immobili per comparazione) per ottenere il valore medio di riferimento da utilizzare nella stima. Per comparare correttamente i valori è necessario inserire un coefficiente di adeguamento economico per allineare i valori tra loro ed alla data della stima.

- il valore medio delle richieste di prezzi ricavati da annunci immobiliari, in questo caso bisogna inserire almeno dieci richieste di prezzi e applicare un coefficiente di allineamento con gli effettivi prezzi di mercato.

11.3 - Nella sottoscheda **STIMA/stima per comparazione** al valore medio della zona o al valore medio di immobili comparati o al valore medio ricavato dalle richieste di prezzi, si applicano i coefficienti correttivi determinati in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare, il valore corretto viene quindi moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile determinandone così il più probabile valore di mercato. Se non si hanno dati certi di immobili da comparare è possibile inserire il valore di riferimento per la zona che può essere ricavato da uno o più borsini immobiliari, dalla conoscenza del perito o dalle richieste di prezzi per immobili simili. Per avere un supporto nella determinazione del valore di riferimento sia di mercato che di locazione della zona è possibile cliccare sul pulsante BORSINI per aprire un collegamento con il borsino dell'O.M.I., con i GEOPOI, con il borsino dei Valori Agricoli Medi o con altri due borsini che è possibile predefinire nelle preferenze.

11.4 - Nella sottoscheda **STIMA/stima di locazione** il metodo è simile alla stima per comparazione ma come valori di riferimento bisogna utilizzare quelli di locazione.

11.5 - Nella sottoscheda **STIMA/stima per capitalizzazione**, dopo aver valutato il più probabile valore di locazione con il metodo per comparazione (o utilizzando un reddito annuo proposto), si divide il reddito annuo netto per il saggio di capitalizzazione per determinare il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato può essere determinato con reddito costante illimitato, con reddito crescente illimitato o con reddito costante limitato.

11.6 - Nella sottoscheda **STIMA/stima per trasformazione** si valuta il costo di trasformazione dell'immobile, utile anche per determinare (inserendo più stime nella stessa perizia) il più probabile valore di mercato dopo la trasformazione o a meno della trasformazione.

Il costo di trasformazione può essere una somma di valori assoluti o di valori unitari moltiplicabili per la quantità inserita di metri quadrati o di metri cubi o per la superficie commerciale dell'immobile stimato.

11.7 - Nella sottoscheda **STIMA/stima analitica** si utilizza un computo metrico estimativo per determinare ad esempio il valore di un bene, di una trasformazione o del risarcimento per un danno.

11.8 - Nella sottoscheda **STIMA/Diritto** è possibile determinare il valore del diritto reale di godimento sull'immobile selezionato tra: proprietà, usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi e nuda proprietà. È possibile inoltre detrarre il valore di eventuali servitù e valutare il diritto di godimento sulla base delle quote assegnate.

---

12 - Nella sottoscheda **RELAZIONE** è possibile scrivere una relazione di commento alla stima. Cliccando su EDITA TESTO RELAZIONE si accede all'editor di testo della relazione che può essere composta da più pagine. I pulsanti RIGHELLO e BARRA attivano e disattivano il righello, dove è possibile modificare i margini ed inserire i tabulatori, e la barra per la formattazione del testo; il pulsante ESPORTA esporta l'intera relazione in formato txt. È possibile utilizzare un modello predefinito di relazione selezionandolo tra quelli inseriti in ACTASTIME, i modelli possono essere aggiornati importandoli dall'ultima versione disponibile del file "Modelli per ACTASTIME" che è possibile scaricare da ACTA Area Software.

13 - Nella sottoscheda **ALLEGATI** è possibile inserire più allegati di documenti relativi all'immobile, alla proprietà e a quant'altro può essere utile per la redazione della stima. Gli allegati possono essere inseriti come file esterni, ma che per esser stampati correttamente devono essere composti da una sola pagina, o come allegati cartacei, spuntando la casella CARTACEO, in modo che verrà stampato solo un intercalare che introduce l'allegato per poi inserire successivamente nella perizia le copie del documento in modo manuale.

14 - La sottoscheda **IMPAGINAZIONE** è suddivisa in tre sottoschede:

14.1 - Nella sottoscheda **IMPAGINAZIONE/Struttura** è possibile stabilire quali formati di stampa, tra quelli compilati, dovranno essere esclusi dalla stampa della stima completa. È inoltre possibile stabilire se includere nella stima anche le stime della locazione e se numerare le pagine della stima e da quale numero iniziare la numerazione.

14.2 - Nella sottoscheda **IMPAGINAZIONE/Copertina** è possibile modificare il titolo che apparirà su tutte le pagine della stima, che può essere diverso da quello della perizia a cui può appartenere la stima, ed il titolo della copertina e stabilire come e cosa visualizzare nella copertina della stima dell'immobile. È inoltre possibile riportare l'ID Nominativo, l'ID Progetto, l'ID Oggetto e l'ID Risorsa di ACTAGEST - Sistema di gestione completo per società e professionisti - per associare la stima dell'immobile ai dati contenuti nel proprio sistema di gestione ACTAGEST.

14.3 - Nella sottoscheda **IMPAGINAZIONE/Privacy** è possibile inserire un testo intermedio e un testo finale che si integreranno con il testo predefinito della pagina sulla privacy che è anche la pagina finale della stima, inoltre è possibile stabilire se inserire il logo, la firma e la firma grafica così come definite nella preferenze. Se la stima viene stampata all'interno di una perizia la pagina della privacy non viene inserita.

15 - In ACTASTIME *Pro* cliccare il pulsante **STAMPA STIMA COMPLETA** posto nella barra laterale a sinistra per stampare o visualizzare l'anteprima dell'intera stima dell'immobile.

Per realizzare una **perizia** composta da una o più stime di immobili:

1 - creare una nuova scheda per la perizia cliccando il pulsante NUOVA PERIZIA.

2 - Inserire i dati della perizia come committente, data incarico, ecc..

3 - Per ogni nuova stima di un immobile cliccare il pulsante NUOVA STIMA IMMOBILE posto nella sottoscheda IMMOBILI e seguire la procedura indicata per la redazione della stima degli immobili. I valori stimati degli immobili possono essere addizionati o sottratti per consentire la redazione di perizie complesse (ad esempio per stimare un terreno edificabile è possibile stimare il valore degli immobili realizzabili per comparazione a cui sottrarre il valore di trasformazione relativo ai costi di realizzazione degli stessi).

4 - Nella sottoscheda **INTRODUZIONE** è possibile scrivere una relazione introduttiva alla perizia, anche utilizzando un modello predefinito di relazione selezionandolo tra quelli inseriti in ACTASTIME.

5 - Nella sottoscheda **VALORE CATASTALE** vengono riportati i dati e i valori catastali di tutti gli immobili della perizia.

6 - Nella sottoscheda **LOTTI** è possibile creare dei lotti con cui suddividere la perizia e a cui assegnare una o più stime d'immobili. Per ogni lotto è possibile inserire una relazione per la descrizione e composizione del lotto.

7 - Nella sottoscheda **CONCLUSIONE** è possibile scrivere una relazione conclusiva di commento alla perizia, anche utilizzando un modello predefinito di relazione selezionandolo tra quelli inseriti in ACTASTIME.

8 - Nella sottoscheda **ALLEGATI** è possibile inserire più allegati di documenti relativi alla perizia, alla proprietà e a quant'altro può essere utile per la redazione della perizia con le stesse procedure delle stime, la differenza con gli allegati degli immobili è che questi si riferiscono all'intera perizia e non al singolo immobile, ad esempio nel caso di una perizia di un intero fabbricato il regolamento condominiale sarà allegato alla perizia mentre gli atti di proprietà degli immobili saranno allegati ciascuno all'immobile a cui si riferiscono.

9 - La sottoscheda **IMPAGINAZIONE** è suddivisa in tre sottoschede.

9.1 - Nella sottoscheda **IMPAGINAZIONE/Struttura** è possibile stabilire quali formati di stampa inserire nella perizia tra tutte i formati di stampa compilati. È inoltre possibile stabilire se includere nella perizia anche le stime della locazione e se numerare le pagine della perizia e da quale numero iniziare la numerazione.

9.1 - Nella sottoscheda **IMPAGINAZIONE/Modalità stime** è possibile stabilire le modalità di stampa delle stime della perizia che possono essere inserite in modalità completa (che comprende tutti i formati di stampa compilati o solo

quelli selezionati), sintetica (con la sola scheda sintetica) o con nessuna pagina.

9.2 - Nella sottoscheda **IMPAGINAZIONE/Copertina** è possibile modificare il titolo che apparirà su tutte le pagine della perizia ed il titolo di copertina e stabilire come e cosa visualizzare nella copertina della perizia. È inoltre possibile riportare l'ID Progetto, l'ID Nominativo e l'ID Risorsa di ACTAGEST - Sistema di gestione completo per società e professionisti - per avere un riferimento tra la perizia e i dati contenuti nel proprio sistema di gestione ACTAGEST.

9.3 - Nella sottoscheda **IMPAGINAZIONE/Privacy** è possibile inserire un testo intermedio e un testo finale che si integreranno con il testo predefinito della pagina sulla privacy che è anche la pagina finale della perizia, inoltre è possibile stabilire se inserire il logo, la firma e la firma grafica così come definite nella preferenze.

10 - In ACTASTIME *Pro* cliccare il pulsante **STAMPA PERIZIA COMPLETA** posto nella barra laterale a sinistra per stampare o visualizzare l'anteprima dell'intera perizia comprensiva di tutte le stime degli immobili che fanno parte della perizia.

## L'IMPORTAZIONE

ACTASTIME *Pro* consente di effettuare l'importazione complessiva dei dati da un'altro file di ACTASTIME (dalla versione 3.2 o successiva) cliccando il pulsante **IMPORTA DA ACTASTIME** posto nelle **PREFERENZE**.

Se il file da cui si importa è stato realizzato con versione precedenti alla 4.0 di ACTASTIME distinte dall'estensione .USV sarà chiesto di convertire il file nella nuova estensione AS2, conversione che può anche essere fatta cliccando il pulsante **CONVERTI** posto nelle **PREFERENZE**.

I file di ACTASTIME sono protetti con password sia dalla lettura che dall'esportazione non autorizzata perciò quando si importano dati da un altro file di ACTASTIME questo deve essere sempre prima aperto e con l'accesso consentito. Tutti i dati del file in cui si importa saranno cancellati irreversibilmente perciò è preferibile importare dati in un file di ACTASTIME vuoto o solo con dati di prova.

Saranno importati solo i dati correntemente selezionati nel file da cui si importa; dato che ACTASTIME quando si chiude seleziona automaticamente tutti i dati, se il file è stato chiuso correttamente e se non vengono fatte ricerche all'apertura del file, l'importazione sarà complessiva di tutti i dati presenti nel file da cui si importa. Se invece si vogliono importare solo alcune perizie o alcuni immobili, o se il file non si fosse chiuso correttamente, prima di importare i dati bisognerà effettuare la selezione, nel file da cui esportare, delle perizie e degli immobili che si vogliono esportare.

In ACTASTIME *Pro* è anche possibile importare dati da archivi esterni di immobili o perizie in vari formati tra i più diffusi (Excel, testo, html, xml...) cliccando i pulsanti **IMPORTA PERIZIE** o **IMPORTA IMMOBILI** situati nelle **PREFERENZE**. Una volta scelto il file da importare apparirà un filtro d'importazione con cui stabilire la relazione tra i dati da importare e i campi in cui inserire i dati. Lasciare sempre spuntata la casella "eseguire le operazioni proposte durante l'importazione". Non è prevista l'importazione delle fotografie e degli allegati.

## L'ESPORTAZIONE

In ACTASTIME *Pro* nelle **PREFERENZE** è possibile esportare i dati degli immobili e delle perizie in vari formati tra i più diffusi (Excel, html, xml...) per essere utilizzati in altri programmi. Nel momento in cui si esporta un file è possibile aprirlo direttamente e/o creare direttamente un email con il file allegato.

## LA STAMPA

ACTASTIME *Pro* permette di stampare con numerosi formati di stampa predefiniti utilizzando il **CENTRO STAMPA**. È possibile selezionare ed ordinare le perizie e gli immobili che si vogliono stampare selezionando prima gli immobili e le perizie con il pulsante **TROVA** e ordinandoli come si ritiene opportuno e poi accedendo al **Centro Stampa**.

Cliccando il pulsante **CENTRO STAMPA**, disponibile sia nel Menu principale che nelle schede degli immobili e delle perizie, si aprirà sul lato destro dello schermo il **Centro Stampa** con i comandi per gestire le stampe e sul lato sinistro sarà visualizzata l'anteprima di come verrà la stampa con il formato correntemente selezionato.

Per cambiare il formato di stampa corrente selezionare il formato richiesto dalla lista del campo **FORMATO** che sarà subito visualizzato in anteprima.

Nel caso l'anteprima di stampa eccedesse il formato selezionato per la stampante ridurre la percentuale della scala di stampa selezionando il pulsante **IMPOSTAZIONI**.

Per visualizzare le diverse pagine che compongono l'anteprima, se esistenti, utilizzare le due frecce < e > poste in alto, per andare alla prima pagina cliccare su **I<**, per andare all'ultima pagina cliccare su **I>**, per andare ad una pagina qualsiasi cliccare il pulsante al centro tra le frecce, che indica il numero di pagina corrente, ed inserire il numero di pagina che si vuole visualizzare.

Per selezionare una determinata perizia da stampare selezionare la perizia richiesta dalla lista del campo **Perizia del Centro Stampa**.

Per ordinare gli immobili e le perizie selezionare il criterio di ordinamento richiesto dalla lista del campo **ORDINAMENTO**.

Per visualizzare tutte le perizie e tutti gli immobili cliccare su **MOSTRA TUTTI**.

Una volta verificato che l'anteprima di stampa sia conforme a quanto desiderato cliccare il pulsante **STAMPA** per inviare le pagine alla stampante.

Per chiudere il **Centro Stampa** e tornare al **MENU** cliccare il pulsante **CHIUDI**, per tornare all'ultimo formato aperto prima di accedere al **Centro Stampa** premere il pulsante con la freccia a sinistra.

Per stampare o visualizzare l'anteprima dell'intera stima di un singolo immobile, sia in formato completo che sintetico, senza dover stampare le singole pagine dal **Centro Stampa**, nella scheda degli immobili cliccare il pulsante **STAMPA STIMA**.

Per stampare o visualizzare l'anteprima dell'intera perizia di stima di un singolo immobile o una perizia di stima complessa composta da più immobili, senza dover stampare le singole pagine dal Centro Stampa e comporre poi il fascicolo della perizia manualmente, nella scheda delle perizie cliccare il pulsante STAMPA PERIZIA.

Per stampare direttamente un formato relativo a un immobile o una perizia cliccare, dalla scheda dell'immobile o della perizia, uno dei pulsanti STAMPA XXXXX, sarà sempre aperto il Centro Stampa ma sarà visualizzata solo l'anteprima nel formato prescelto dell'immobile o della perizia corrente, ad esempio cliccando su STAMPA MAPPA sarà visualizzata l'anteprima di stampa della pagina con la mappa relativa all'immobile.

## IL SALVATAGGIO IN PDF

**ATTENZIONE: il salvataggio in PDF con ACTASTIME Pro si attiva solo se si utilizza FileMaker Pro o FileMaker Go per accedere ad ACTASTIME Pro.**

ACTASTIME Pro ha una funzione interna che permette di salvare in PDF qualsiasi formato di stampa disponibile ma per attivare la funzione è necessario accedere ad ACTASTIME Pro con FileMaker Pro o con FileMaker Go ([www.filemaker.it](http://www.filemaker.it)).

Con questa funzione è possibile sia accodare il PDF da salvare ad un altro PDF già salvato componendo così la propria stima o perizia, così come è possibile salvare ogni stima ed ogni perizia in un unico file in formato PDF composto da tutte le pagine con un'unica procedura automatica.

In ogni caso con Windows è sempre possibile salvare in PDF i singoli formati di stampa semplicemente inviando la stampa su una stampante virtuale in PDF; con Mac OS semplicemente inviando in stampa ed utilizzando SALVA COME PDF... dalla finestra di stampa. Successivamente sarà possibile unire i file pdf in unico file con altre applicazioni specifiche (ad esempio con ANTEPRIMA su Mac OS X).

## LA MASCHERATURA DEI DATI

Nel caso si debba consegnare la stima o la perizia a terzi, ad esempio per pubblicare la stima o la perizia nelle aste immobiliari, è possibile attivare nel centro stampa la mascheratura dei dati personali e riservati che sostituisce con diverse modalità e stili i caratteri dei campi con dati personali (committente, proprietà e intestati dei dati catastali) e le parti di testo delle relazioni e delle constatazioni che si vogliono mascherare delimitandole con i tag di apertura <X> e di chiusura </X>, che si possono inserire o rimuovere con gli appositi pulsanti.

## L'UTILIZZO CON iPhone E iPad

È possibile utilizzare ACTASTIME Pro su iPhone e iPad semplicemente utilizzando FileMaker Go che è possibile scaricare gratuitamente dall'App Store.

È quindi possibile inserire le fotografie direttamente nelle stime utilizzando le fotocamere interne così come stampare o salvare in PDF i vari formati di stampa anche con invio immediato dell'email con il file allegato consentendo così la redazione di stime direttamente e velocemente nell'immobile da stimare.

È anche possibile salvare in PDF l'intera stima o l'intera perizia con un'unica procedura automatica.

## IL SALVATAGGIO DEI DATI

ACTASTIME è un database quindi archivia al suo interno tutti i dati inseriti, senza la necessità di creare ulteriori file e può contenere fino a 8 terabyte di dati che corrispondono a milioni di immobili e perizie in un unico file.

Ogni modifica dei dati, nei momenti in cui l'applicazione non viene utilizzata, viene salvata automaticamente per cui non è necessario né è possibile salvare manualmente.

Tuttavia in ACTASTIME Pro nelle PREFERENZE, cliccando su SALVA UNA COPIA COMPATTA, è possibile creare una copia del file corrente sia per sicurezza che per compattare i dati, sia per farne una copia con cui lavorare separatamente, ricordando però che come ogni database se si aggiorna un file i dati rimarranno solo in quel file aggiornato e i dati non potranno essere reinseriti nel file d'origine se non importandoli o riscrivendoli.

Se si fa una copia del file, e su questa si fanno modifiche, sarà necessario ripristinare il file sovrapponendolo a quello precedente.

Le copie dei file possono essere utili se si vogliono fare diverse versioni del file limitate solo ad alcune perizie od immobili.

Nelle preferenze cliccando su APRI, o cliccando direttamente sull'icona del file sul proprio computer, è possibile aprire i file creati o salvati in copia precedentemente.

In ACTASTIME Pro per creare un nuovo file di ACTASTIME vuoto, nelle preferenze cliccare su NUOVO, si aprirà una finestra nella quale sarà possibile digitare il nome del nuovo file.

In ACTASTIME Pro per creare nuovi file con le preferenze già impostate (licenza d'uso, intestazione, piè di pagina, logo, ecc.), bisogna creare una copia di ACTASTIME senza perizie e senza immobili ma con i dati nelle preferenze impostati e ogni volta che si vuole creare un nuovo file invece di utilizzare NUOVO utilizzare SALVA UNA COPIA che poi potrà essere aperta per lavorare.

Come tutti i data base l'applicazione è molto sensibile alle interruzioni di corrente, al blocco del sistema e ai malfunzionamenti dell'hard disk.

Per evitare di perdere dati è possibile attivare il backup automatico dei dati alla fine di ogni sessione di lavoro oltre che effettuare una copia di backup quando si ritiene opportuno.

Si raccomanda di fare sempre le copie di sicurezza.

È vivamente consigliabile:

- verificare periodicamente lo stato dell'hard disk (programmi di compressione e partizione);
- utilizzare un programma antivirus;

- 
- utilizzare un set RAID di tipo Mirror (più hard disk che lavorano in parallelo registrando gli stessi dati);
  - utilizzare un gruppo di continuità UPS sul computer su cui risiede ACTASTIME.

## VERIFICA DELLA COERENZA DEI DATI

Se i file di ACTASTIME presentano rallentamenti superiori alla norma o strani comportamenti, dalle preferenze, effettuare la procedura di VERIFICA DELLA COERENZA dei dati che corregge eventuali dati non conformi e elimina dati e record incongrui.

È anche possibile SALVARE UNA COPIA COMPATTA del file che riscrivendo l'intero database adatta la maggior parte dei dati possibili in ogni blocco e elimina gli spazi inutilizzati consentendo una maggior fluidità nell'utilizzo. Una volta effettuata la copia compatta rinominare il file corrente e sostituirlo con quello nuovo compattato.

## IL RECUPERO DEI FILE DANNEGGIATI

Le interruzioni di alimentazione, i problemi hardware o altri fattori possono danneggiare i file. Se ACTASTIME subisce danni è quasi sempre possibile recuperarlo.

Sulle macchine MacOS premere Opzione + meletta mentre si fa doppio clic sull'icona dell'applicazione. Tenere premuti i tasti fino a che non viene visualizzata la finestra di dialogo Recupera file.

Sulle macchine Windows, premere Ctrl + Maiuscole mentre si fa doppio clic sull'icona dell'applicazione. Tenere premuti i tasti fino a che non viene visualizzata la finestra di dialogo Recupera file.

Durante il processo di recupero, ACTASTIME:

- crea un nuovo file;
- rinomina il file danneggiato aggiungendo Vecchio alla fine del nome del file;
- attribuisce il nome originale al file riparato.

Se la versione di ACTASTIME recuperata ha comportamenti anomali utilizzare la copia di sicurezza di ACTASTIME effettuata prima che fosse danneggiata.

Per ogni altra informazione e guida non relativa alle funzioni e alle caratteristiche peculiari di ACTASTIME ma più inerenti al motore software con cui è stato sviluppato ACTASTIME si rimanda alla guida d'uso ed alla documentazione tecnica di FileMaker.

## ATTENZIONE

Per utilizzare Internet all'interno di ACTASTIME è necessario un collegamento operativo ad Internet.

Le pagine Web preimpostate vengono richiamate sulla base degli indirizzi Web validi al momento della realizzazione della versione di ACTASTIME, nel caso di cambiamenti da parte dei produttori dei siti Web le pagine potrebbero essere difformi o non più visualizzabili.