



EsTimus

Stima Immobiliare

Interfaccia intuitiva e procedure guidate per valutare immobili di qualsiasi tipo. Ed esaltare il valore dei particolari.

Caratteristiche del software

EsTimus è il software ACCA per la stima e la valutazione degli immobili. Grazie all'interfaccia intuitiva e all'agile struttura dati, EsTimus consente di procedere con semplicità estrema all'analisi e alla valutazione dell'immobile fino all'elaborazione della relazione tecnica, completa di tutti gli elementi raccolti nel corso dell'attività di stima.

Stima e valutazione immobiliare

EsTimus propone una procedura guidata per l'analisi dettagliata dell'immobile e la focalizzazione progressiva di tutte le sue caratteristiche, a partire dai dati su località, complesso e unità immobiliare.

Le informazioni richieste dal software mettono in evidenza le proprietà che possono incidere sulla valutazione e consentono un'accurata descrizione dell'immobile in fase di relazione tecnica, elaborato che il programma provvederà a redigere automaticamente.

Oltre alle informazioni di carattere generale (come i dati sulla proprietà e i dati catastali), EsTimus consente al tecnico di individuare:

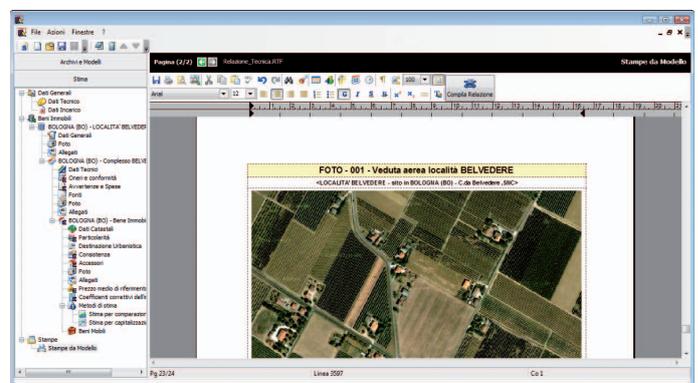
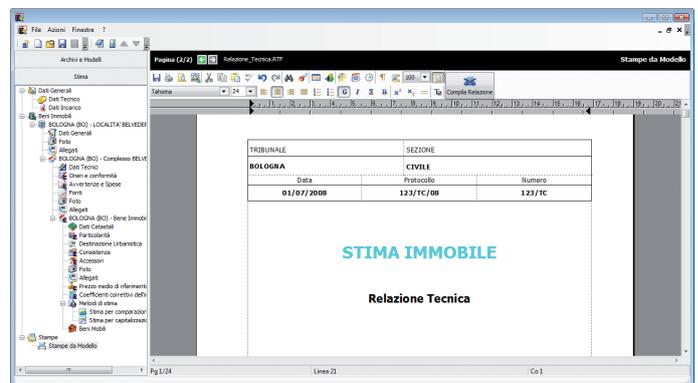
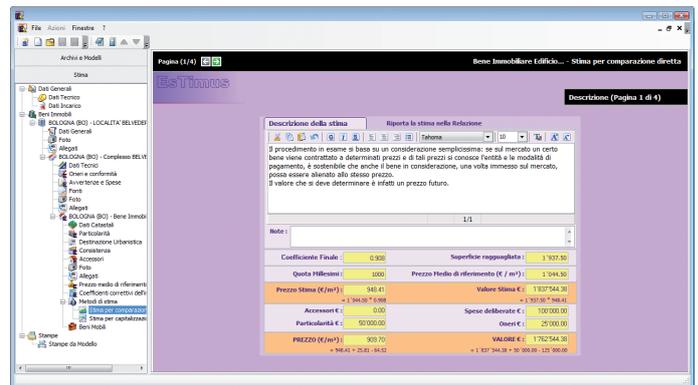
- le "particolarità", cioè tutti gli elementi peculiari che possono incidere in aumento o in detrazione sulla valutazione dell'immobile;
- le "consistenze", per il calcolo delle superfici ragguagliate a coefficienti di riferimento;
- gli "accessori", per l'indicazione di eventuali pertinenze dell'unità immobiliare.

L'inserimento dei dati è immediato e guidato; al tecnico è richiesto semplicemente di indicare nelle apposite sezioni tutti gli elementi che ritiene utili alla stima.

Stime per confronto diretto e per capitalizzazione del reddito

EsTimus effettua la stima sintetica per confronto diretto. Il calcolo del valore probabile (medio) dell'immobile, effettuato in automatico, si basa su prezzi di mercato raccolti dal tecnico e sulle stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.). Con riferimento ai dati rinvenibili nella banca dati dell'O.M.I., EsTimus determina il valore nominale degli immobili secondo i criteri dettati dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007.

All'estimatore è data la possibilità di applicare al valore medio calcolato uno o più "coefficienti correttivi", già disponibili in archivi interni al programma o aggiunti dall'utente in base alle caratteristiche dell'immobile. I coefficienti correttivi, ponderati secondo criteri di "qualità" e di "importanza", danno un "coefficiente finale" che, moltiplicato per il prezzo medio, determina la stima dell'immobile. Oltre alla stima sintetica per confronto diretto, EsTimus adotta anche il metodo della stima per capitalizzazione del reddito; in questo caso, la valutazione verrà condotta a partire dall'individuazione del reddito che l'immobile può produrre.



Relazione tecnica di stima

I dati raccolti nelle fasi di analisi e di calcolo vengono riportati automaticamente nella relazione finale.

L'estimatore può allegare la documentazione necessaria e includere commenti, note riferite alle caratteristiche dell'immobile e alla metodologia di valutazione adottata.

Integrazioni alla stima

La valutazione immobiliare può essere ulteriormente affinata inserendo nel calcolo altri elementi raccolti in fase di analisi (specifiche particolarità dell'immobile, oneri, spese deliberate, etc.).

Definizione delle caratteristiche di dettaglio dell'immobile

Nella relazione finale di stima è possibile aggiungere elementi descrittivi di dettaglio, come allegati e fotografie, spese deliberate, etc.).

Personalizzazione delle relazioni e delle stampe

Il word processor interno consente la personalizzazione delle relazioni e delle stampe, disponibili anche in versioni sintetiche con valori tabellari per una visione sinottica dei dati.

aggiornato a gennaio 2015



Requisiti di sistema di EsTimus [v. 5.00]

- Personal computer con microprocessore Intel Core 2 o superiore
- 1 GB di Memoria RAM (consigliati 3 GB)
- Microsoft Windows XP Service Pack 1, Windows Vista, Windows 7, Windows 8 (non Windows RT), Windows 8.1 (non Windows RT) o Windows 10
- Disco rigido, Lettore di CD-ROM e Mouse con rotellina
- Porta Usb
- Scheda video con minimo 128 MB di memoria, consigliati 256 MB
- Internet Explorer 8.0 o successivo
- Scheda audio supportata da Windows (necessaria per il Video Tutorial)
- Per le funzionalità web: connessione ad internet



Supporto all'uso

Quickstart | Manuale in PDF | VideoManuale |



Infoline commerciale

tel. 0827/69504 | mail: commerciale@acca.it | dal lunedì al venerdì (9-13 / 15-19) |



Assistenza Tecnica Gratuita

tel. 0827/601631 | mail: assistenza@acca.it | dal lunedì al venerdì (9-13) |

Maggiori informazioni sulle condizioni di assistenza su www.acca.it/assistenza