

**AFINCADOS · HELP CENTER**

# Proprietà ed edifici

Unità immobiliari, millesimi, scale, piani, Catasto e vista 3D dell'edificio.

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Destinatari         | <b>Proprietà ed edifici</b> |
| Versione            | <b>v1.0.0</b>               |
| Data di generazione | <b>01/08/2026 10:06</b>     |
| Lingua              | <b>Italiano</b>             |
| Articoli            | <b>2</b>                    |

## Indice

### 1. Proprietà ed edifici

- 1.1 Edifici, piani e vista 3D
- 1.2 Inserire le proprietà e importarle dal Catasto

# 1. Proprietà ed edifici

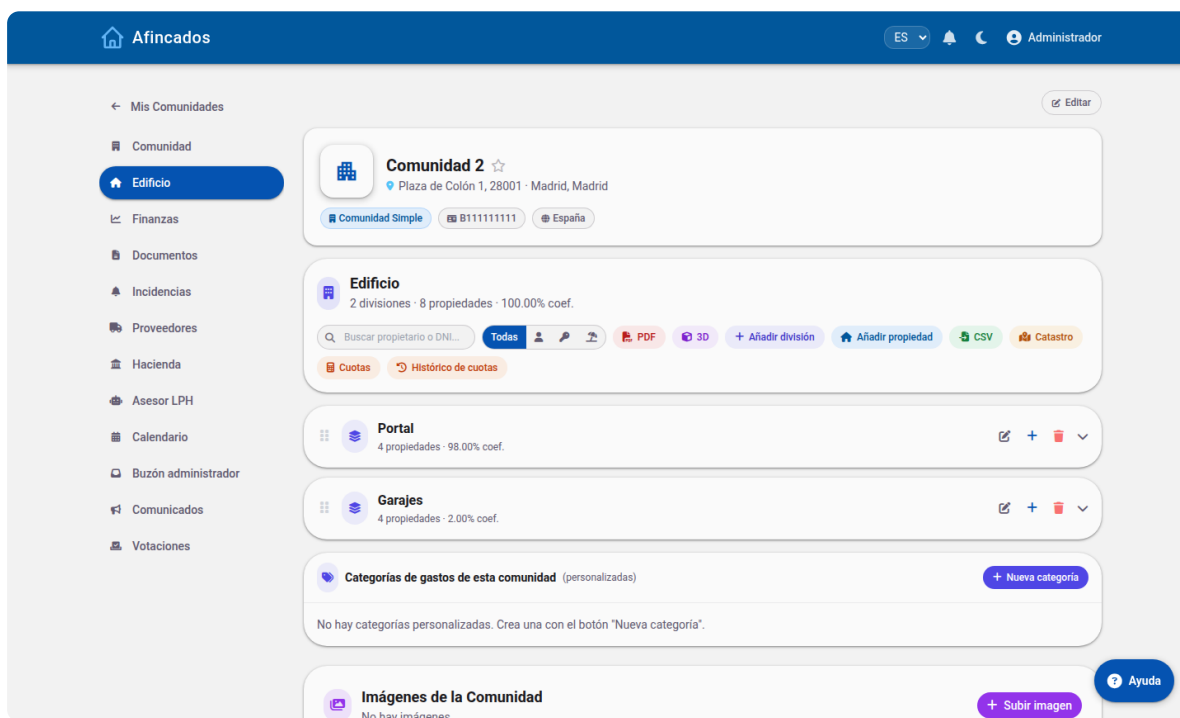
Unità immobiliari, millesimi, scale, piani, Catasto e vista 3D dell'edificio.

## 1.1 Edifici, piani e vista 3D

Aggiornato il 01/08/2026

Definisci scale e piani e visualizza la comunità in 3D per localizzare le segnalazioni.

La struttura di **edifici e piani** è la planimetria della comunità all'interno dell'applicazione. Serve a raggruppare le proprietà, ripartire le spese per divisione e, soprattutto, a localizzare visivamente le segnalazioni su un modello 3D.



Ogni divisione raggruppa le unità e somma i millesimi.

### Creare un edificio o una divisione

1. Entra nella comunità e apri la sezione **Edifici**.
2. Clicca su **Crea edificio**.
3. Assegna un **nome** (ad esempio «Scala A» o «Blocco 1»).
4. Indica il **numero di piani**, inclusi seminterrati e piano terra se presenti.
5. Salva.

Puoi **riordinare** gli edifici trascinandoli, così compariranno nello stesso ordine della realtà.

## Piani

All'interno di ogni edificio definisci i piani e le proprietà presenti su ciascuno. Se tutti i piani sono uguali, crea il primo e usa **Duplica piano**: la distribuzione viene copiata e dovrai solo rinominare le unità.

## La vista 3D

Dal pulsante **Vedi in 3D** si apre un modello interattivo dell'edificio. Puoi ruotarlo, ingrandirlo e cliccare su qualsiasi unità o area comune.

La sua utilità principale è la gestione delle segnalazioni: quando segnali un guasto puoi **indicarlo direttamente sul 3D**, in modo che il fornitore sappia esattamente dov'è il problema senza bisogno di spiegazioni. Le segnalazioni aperte compaiono evidenziate sul modello.

## Regolare l'aspetto

- **Etichette**: mostrano l'identificativo di ogni unità sul modello.
- **Configurazione**: consente di regolare altezza dei piani, colori e orientamento affinché il modello somigli all'edificio reale.
- **KML**: se disponi di un file KML con la geometria dell'edificio o del lotto, puoi caricarlo per rendere la rappresentazione fedele alla planimetria.

## Inventario

Ogni divisione può avere il proprio **inventario** di elementi comuni: caldaie, ascensori, estintori, pompe di irrigazione... Registrarli permette di generare **etichette con QR** da applicare sull'apparecchiatura. Scansionando il QR si accede alla scheda pubblica dell'elemento, con lo storico di revisioni e segnalazioni.

## Esportare

Il pulsante **Esporta in PDF** genera un documento con la struttura completa dell'edificio e delle sue proprietà, utile da allegare a una convocazione o da consegnare a un fornitore.

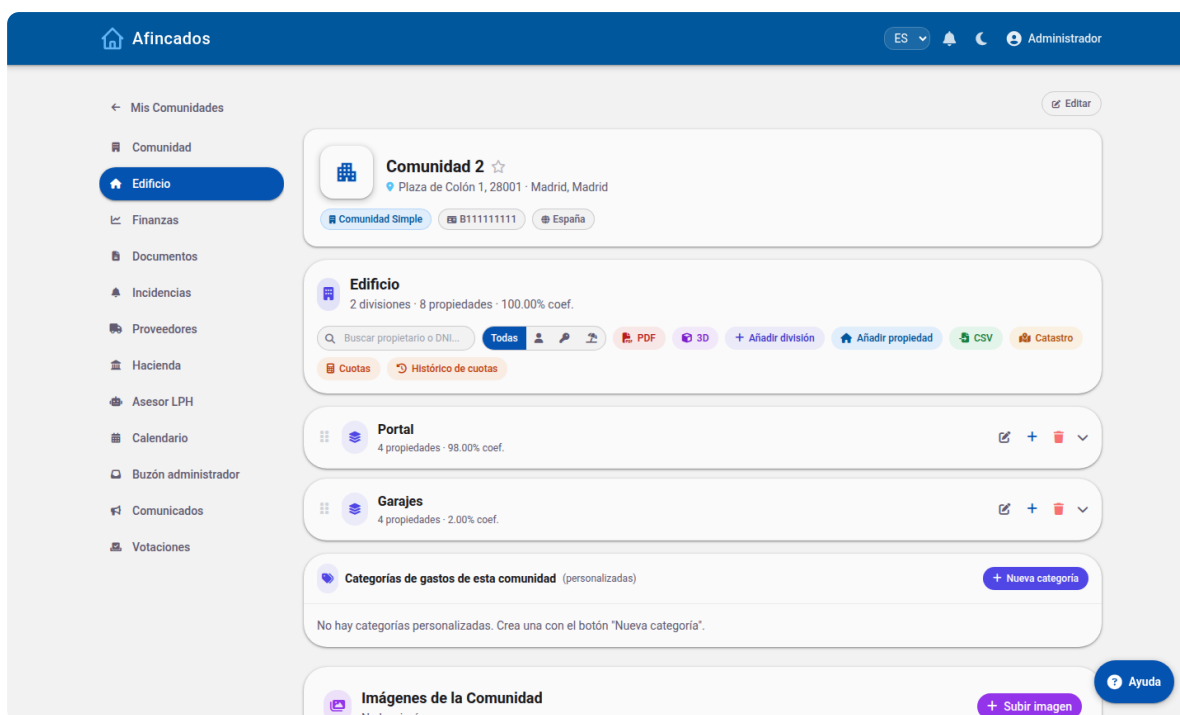
---

## 1.2 Inserire le proprietà e importarle dal Catasto

Aggiornato il 01/08/2026

Crea le unità immobiliari con i loro millesimi o importale direttamente dal Catasto.

Le **proprietà** sono la base di tutta la gestione economica: le spese vengono ripartite tra di esse in base ai millesimi ed è da lì che nascono le quote di ogni condomino. Conviene dedicarci tempo all'inizio per non dover correggere le quote in seguito.



Dall'installazione Edificio aggiungi unità, importi dal Catasto o carichi un CSV.

## Creare una proprietà

1. Entra nella comunità e apri la sezione **Proprietà**.
2. Clicca su **Crea proprietà**.
3. Indica la sua **identificazione** (ad esempio «3° B» o «Locale 2») e la **scala o divisione** a cui appartiene.
4. Seleziona il **tipo**: appartamento, locale commerciale, garage o cantina.
5. Inserisci i **millesimi**, che determinano la quota parte di ogni spesa a suo carico.
6. Assegna il **proprietario**, se è già registrato come utente.
7. Salva.

La somma dei millesimi di tutte le proprietà deve essere 100. L'applicazione ti avvisa se il totale non torna.

## Importare dal Catasto

Se conosci il **riferimento catastale** dell'immobile, puoi evitare l'inserimento manuale:

1. Nella sezione **Proprietà**, clicca su **Consulta Catasto**.
2. Inserisci il riferimento catastale dell'immobile.
3. L'applicazione interroga il Catasto e mostra tutte le unità trovate, con superficie e destinazione d'uso.
4. Controlla l'elenco, **seleziona quelle che vuoi inserire** e clicca su **Importa**.

Le proprietà vengono create con i dati catastali già compilati. Dopo dovrai solo sistemare i millesimi e assegnare i proprietari.

## Importare da CSV

Puoi anche caricare un file con l'elenco completo delle unità. Scarica il modello da **Importa proprietà**, compilalo e caricalo; vedrai un'anteprima prima di confermare.

## Operazioni in blocco

Quando hai molte proprietà, selezionala con le caselle a sinistra e applica le modifiche a tutte insieme:

- **Assegnare divisione:** sposta più unità nella stessa scala.
- **Cambiare tipo:** ad esempio, contrassegnare tutti i garage di un piano.
- **Assegnare categorie di spesa:** definisci quali spese riguardano quel gruppo di proprietà.
- **Eliminare:** cancella più unità in una sola volta.

## Prima di calcolare le quote

Verifica che ogni proprietà abbia i millesimi, il proprietario e le categorie di spesa corrette. Se un garage non deve pagare l'ascensore, togligli quella categoria: è così che la ripartizione delle spese rispecchia quanto deliberato dalla comunità.