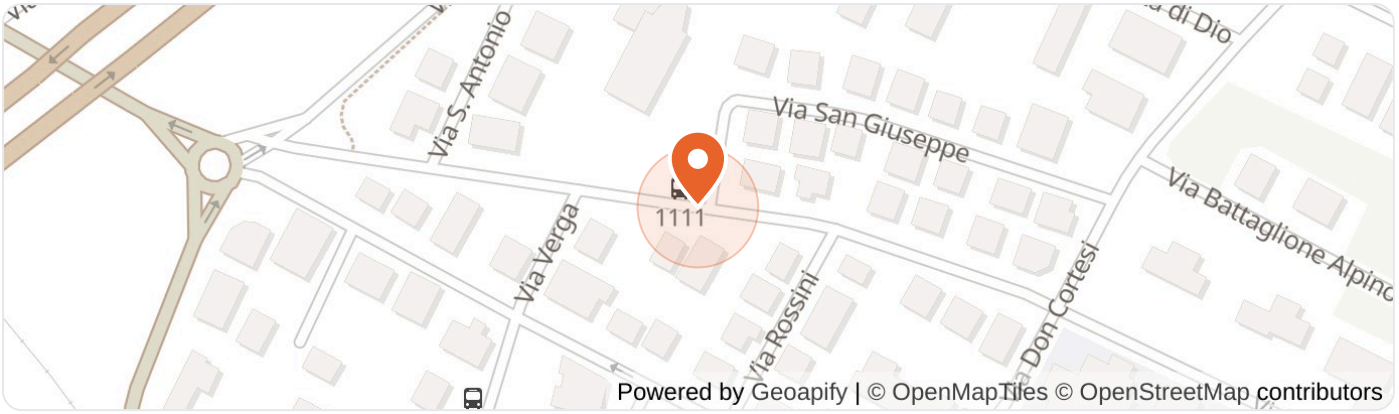
REPORT COMPLETO · DEMO CON DATI IDENTIFICATIVI FITTIZI

Via delle Magnolie 18, piano 1

Abitazione di tipo civile (A/2) · 120 mq dichiarati · 5,5 vani · unità costituita nel 2022 · Sez. urbana DM · Foglio 12 · Part. 9001 · Sub. 7 · Zona Sabbio - Guzzanica



L'ESITO IN BREVE

PREZZO

280.000 €

−10,8% vs stima 314.000 €

Il prezzo richiesto rientra nell'intervallo stimato.

SOSTENIBILITÀ

1.006 € /mese

21,6% del reddito mensile

Dai dati inseriti, l'acquisto risulta sostenibile per te.

DOCUMENTI

2 elementi da verificare

nelle formalità

Criticità principale: sull'immobile risulta iscritta un'ipoteca volontaria.

INDICE DEL REPORT

SINTESI

1. Cosa emerge dall'analisi? pag. 2

VALORE E MERCATO

2. Questo immobile è sostenibile per te? pag. 3
3. Il prezzo richiesto è corretto? pag. 4
4. Cosa dice il mercato immobiliare della zona? pag. 5

SITUAZIONE DOCUMENTALE

5. Immobile analizzato e situazione catastale pag. 6
6. Proprietà e diritti pag. 7
7. Formalità ipotecarie pag. 8

VERIFICHE, METODO E LIMITI

8. Cosa verificare prima di firmare? pag. 9
9. Metodo, fonti e limiti dell'analisi pag. 10

Dati forniti e gestiti da Immobiliare.it Insights

immobiliare.it Insights

Analisi documentale basata su visura catastale storica e visura ipotecaria. È un controllo preliminare: non sostituisce le verifiche notarili, tecniche o legali.

SEZIONE 1

Cosa emerge dall'analisi?

I segnali principali su valore, mercato e documenti, con la sezione in cui approfondirli.

VALORE E MERCATO

Nessuna criticità economica rilevante — sez. 2
L'immobile rientra nel potere d'acquisto indicato dal calcolatore e lascia liquidità residua positiva.

Prezzo nell'intervallo stimato — sez. 3
Richiesti 280.000 €, il 10,8% sotto la stima centrale di 314.000 € (intervallo 268.000 – 361.000 €).

Prezzi di zona in crescita, trend consolidato — sez. 4
Negli ultimi 12 mesi i prezzi sono cresciuti del 10,95%, in linea con un trend di crescita che dura da almeno 5 anni (45,24%).

Trattabilità media — sez. 4
A tuo favore: mercato lento. A favore di chi vende: prezzo già sotto la stima, prezzi di zona in crescita.

DOCUMENTI

Formalità che richiedono una verifica — sez. 7
Formalità rilevate: Ipoteca volontaria (1) · Restrizione di beni (1).

Piena proprietà — sez. 6
Gli intestatari risultano pieni proprietari: nell'intestazione non ci sono usufrutto, nuda proprietà o altri diritti.

PRIMA DELL'OFFERTA

1. **Approfondisci il prezzo**
   Confronta la richiesta con la stima e i dati del mercato locale.
2. **Valuta costi e finanziamento**
   Considera anticipo, mutuo e spese accessorie.
3. **Completa le verifiche**
   Condividi gli elementi evidenziati con il professionista competente prima di assumere impegni.

È un controllo preliminare: non sostituisce le verifiche notarili, tecniche o legali.

SEZIONE 2

Questo immobile è sostenibile per te?

Confronto tra il prezzo dell'immobile e i dati economici che hai inserito nel calcolatore (reddito 4.667 €/mese · budget iniziale 150.000 € · mutuo 30 anni al 3,5%).

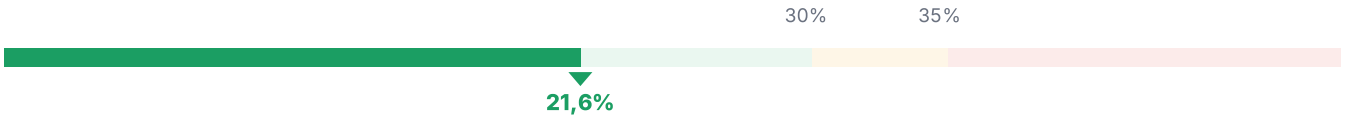
RATA STIMATA
1.006 €/mese
Mutuo 224.000 € · LTV 80%

BUDGET NECESSARIO
78.308 €
Anticipo + spese accessorie

BUDGET RESIDUO
71.692 €
Dopo l'acquisto

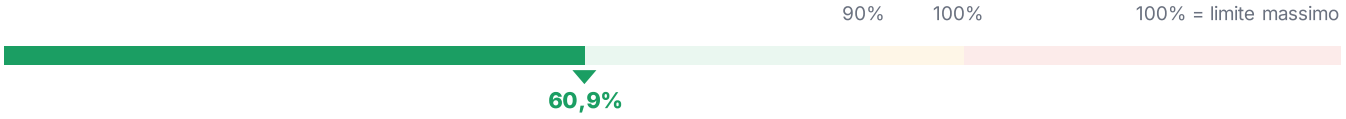
POTERE D'ACQUISTO MAX
459.978 €
Prezzo massimo sostenibile

INCIDENZA DELLA RATA SUL REDDITO MENSILE



Sotto il 30% la rata è considerata prudente; oltre il 35% è generalmente rifiutata dalle banche.

QUANTO USI DEL TUO POTERE D'ACQUISTO



COME USI IL TUO BUDGET INIZIALE

Ti serve	**78.308 €**
Anticipo richiesto (20%)	**56.000 €**
Spese accessorie	**22.308 €**
Imposte e tasse	5.140 €
Notaio	5.200 €
Commissione agenzia (3,7%)	10.248 €
Banca e assicurazioni	1.720 €
Ti rimane	**71.692 €**

E SE IL TASSO FOSSE PIÙ ALTO?

Tasso fisso	Rata mensile	Rata in più	Incidenza sul reddito	Interessi totali (30 anni)
3,50% tasso inserito	1.006 €	–	21,6%	138.110 €
3,75%	1.037 €	+31 €	22,2%	149.456 €
4,00%	1.069 €	+63 €	22,9%	160.988 €
4,25%	1.102 €	+96 €	23,6%	172.700 €

Stesso importo di mutuo e stessa durata; cambia solo il tasso. Sotto il 30% la rata è prudente, tra 30% e 35% richiede attenzione.

Cosa significa?
Dai dati inseriti, la rata resta sotto la soglia del 30% del reddito, utilizzi il 60,9% del tuo potere d'acquisto e dopo l'acquisto ti restano circa 71.692 € di liquidità. Nel complesso, l'acquisto rientra nei margini indicati.

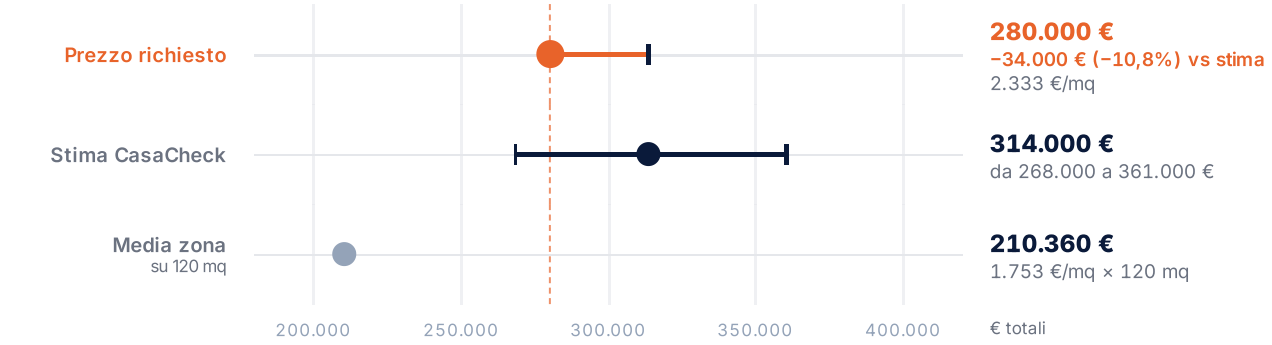
Rata calcolata con ammortamento alla francese, tasso fisso indicativo. Le condizioni reali dipendono dalla banca e dal tuo profilo creditizio.

SEZIONE 3

Il prezzo richiesto è corretto?

Stima statistica CasaCheck calcolata su una superficie di 120 mq e confronto con il prezzo dell'annuncio.

PREZZO RICHIESTO VS STIMA E ZONA



280.000 €
−34.000 € (−10,8%) vs stima
2.333 €/mq

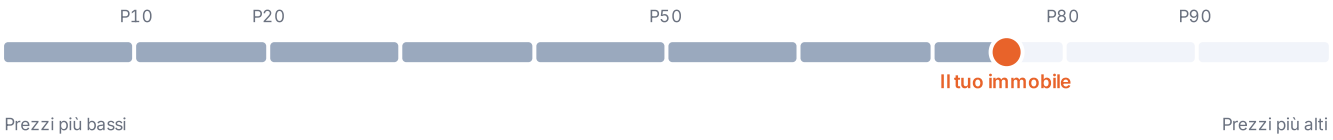
314.000 €
da 268.000 a 361.000 €

210.360 €
1.753 €/mq × 120 mq

Cosa significa?

Il prezzo richiesto rientra nell'intervallo stimato (268.000 – 361.000 €), ma è circa il 10,8% (34.000 €) sotto la stima centrale di 314.000 €. La differenza va valutata insieme alle caratteristiche e allo stato dell'immobile.

POSIZIONAMENTO DEL PREZZO AL MQ NELLA ZONA



Cosa significa?

Il prezzo al mq si colloca indicativamente intorno al 76° percentile: circa il 76% degli annunci della stessa tipologia nella zona ha un prezzo al mq inferiore. La posizione è stimata dai riferimenti statistici disponibili.

Dati forniti e gestiti da Immobiliare.it Insights

La valutazione automatica è una stima statistica e non considera lo stato interno reale dell'immobile. L'intervallo esprime l'incertezza della stima.

SEZIONE 4

Cosa dice il mercato immobiliare della zona?

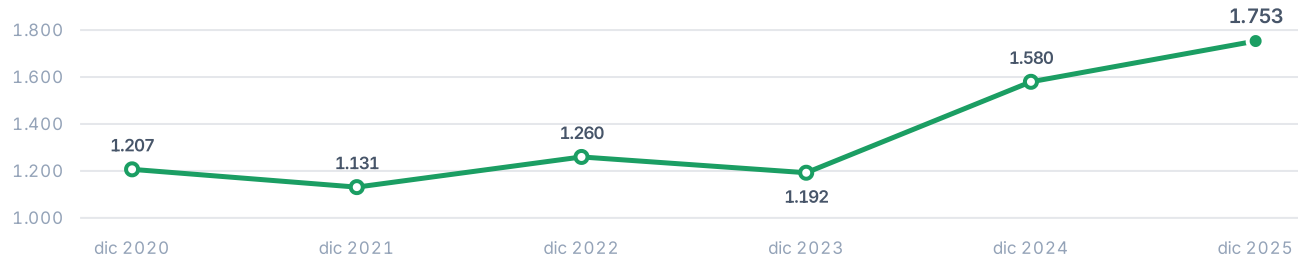
Lettura del mercato locale: andamento dei prezzi, composizione dell'offerta, velocità di vendita e spazio per negoziare.

ANNUNCI ANALIZZATI
122
Zona: Sabbio - Guzzanica

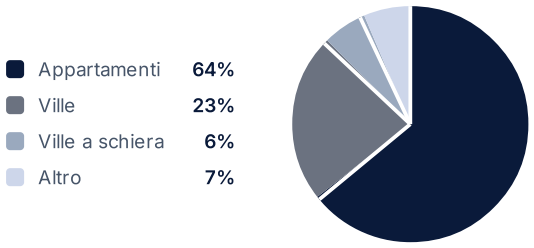
VARIAZIONE 12 MESI
+11%
Prezzo al mq della zona

VARIAZIONE STORICA
+45,2%
ultimi 60 mesi

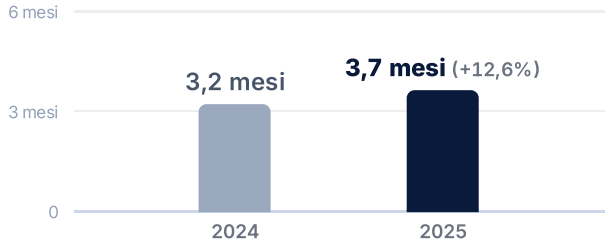
TREND PREZZI DELLA ZONA (€/MQ)



COMPOSIZIONE DELL'OFFERTA IN ZONA



TEMPO MEDIO DI VENDITA



C'è spazio per negoziare?

CHI È FAVORITO NELLA TRATTATIVA

← Chi vende — Equilibrio — Chi compra →

Trattabilità media

- **Prezzo già sotto la stima**
  Richiesti 280.000 €, il 10,8% sotto la stima centrale di 314.000 € (intervallo 268.000 – 361.000 €).
- **Prezzi di zona in crescita, trend consolidato**
  Negli ultimi 12 mesi i prezzi sono cresciuti del 10,95%, in linea con un trend di crescita che dura da almeno 5 anni (45,24%).
- **Mercato lento**
  Chi vende ha meno acquirenti pronti: puoi usarlo per motivare un'offerta più bassa.
- **Prezzo al mq nella fascia centrale della zona**
  Il prezzo al mq si colloca indicativamente intorno al 76° percentile: circa il 76% degli annunci della stessa tipologia nella zona ha un prezzo al mq inferiore.

Dati forniti e gestiti da Immobiliare.it Insights

SEZIONE 5

Cosa risulta dai dati catastali?

Uso residenziale e superficie, a partire dai dati della visura catastale aggiornati al 10 luglio 2026.

USO RESIDENZIALE

● **Confermato**

Abitazione di tipo civile

SUPERFICIE DICHIARATA

● **Coerente**

120 mq dichiarati · 112 mq catastali (+7,14%)

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Identificativi	Dalmine · sez. urbana DM · fg. 12 · part. 9001 · sub. 7
Indirizzo	Via delle Magnolie n. 18
Piano	1

CLASSAMENTO CATASTALE

Categoria e classe	A/2 · classe 2
Consistenza	5,5 vani
Rendita catastale	482,89 €

STORIA CATASTALE — 5 registrazioni

2023	**Rettifica del classamento** Sub. 7	Decorrenza: 12 dicembre 2023. Classe catastale aggiornata · Consistenza: **4,5 → 5,5 vani** · Rendita catastale: **336,99 → 482,89 €**.
2022	**Costituzione catastale dell'unità**	Decorrenza: 13 dicembre 2022.
2022	**Indirizzo alla costituzione** Sub. 7	Decorrenza: 13 dicembre 2022. Indirizzo registrato: **VIA DELLE MAGNOLIE n. 18 Piano 1**.
2022	**Classamento alla costituzione** Sub. 7	Decorrenza: 13 dicembre 2022. Categoria catastale: **Abitazione di tipo civile** · Consistenza registrata: **4,5 vani** · Rendita catastale registrata: **336,99 €**. Classamento e rendita proposti.
2022	**Registrazione della superficie catastale** Sub. 7	Decorrenza: 13 dicembre 2022. Superficie catastale totale: **124 mq** · Escluse le aree scoperte: **112 mq**.

Cosa significa?

I controlli eseguibili sui dati disponibili non hanno evidenziato condizioni da segnalare.

ⓘ I dati catastali non attestano la regolarità urbanistica o edilizia dell'immobile.

SEZIONE 6

Chi risulta proprietario e con quali diritti?

Verifica di intestatari e diritti sull'immobile.

INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE

Intestatario	Diritto	Quota	%
BIANCHI Giulia	Proprietà	**1/2**	50%
ROSSI Luca	Proprietà	**1/2**	50%
Totale			**100%**

Cosa significa?

- Gli intestatari risultano pieni proprietari: nell'intestazione non ci sono usufrutto, nuda proprietà o altri diritti.

STORICO DELLE INTESTAZIONI

2023 – oggi — **Compravendita**
BIANCHI Giulia 1/2 · ROSSI Luca 1/2

2022 – 2023 — **Costituzione**
DEMO ABITARE S.P.A. 1/1

L'intestazione catastale ha valore fiscale e descrittivo: la titolarità effettiva e la continuità delle trascrizioni devono essere verificate dal notaio.

SEZIONE 7

Cosa risulta nei registri immobiliari?

Verifica di ipoteche, pignoramenti e altre formalità sull'immobile. Formalità verificate fino al 10 settembre 2026.

CRONOLOGIA DELLE FORMALITÀ

17 mar 2023	**Ipoteca volontaria** per mutuo fondiario **ISCRIZIONE** · RP 3141 · RG 17204 └ Surrogazione 12 nov 2025	Da verificare
17 mar 2023	**Compravendita** **TRASCRIZIONE** · RP 11857 · RG 17198	
14 mar 2023	**Restrizione di beni** **ANNOTAZIONE** · RP 3502 · RG 16233 Richiama l'iscrizione RP 99001 del 2021, che non compare nell'elenco.	Da verificare

POSSIBILI CRITICITÀ

3 formalità

Ipoteca volontaria	**1**	Pignoramento	0	Preliminare trascritto	0
Ipoteca giudiziale	0	Sequestro	0	Servitù o diritto di terzi	0
Ipoteca legale	0	Procedura concorsuale o confisca	0	Vincolo o fondo patrimoniale	0
Ipoteca della riscossione	0	Esproprio o acquisizione pubblica	0	Atto nullo o risolto	0
Privilegio o separazione dei beni	0	Domanda giudiziale	0		

L'altra formalità non riguarda nessuna di queste criticità: è nella cronologia.

Cosa significa?

- Il solo elenco degli atti registrati non basta a ricostruire la situazione giuridica attuale dell'immobile.
- Una restrizione libera da un'ipoteca una parte dei beni su cui era iscritta. Se tra questi c'è l'immobile analizzato, quell'ipoteca non lo riguarda più. L'elenco non indica quali beni siano stati liberati: per saperlo serve la nota di annotazione, da richiedere con il notaio.
- Alcune voci richiamano note che non compaiono in questo elenco o che non vi corrispondono in modo coerente. Per capire a cosa si riferiscono serve la nota richiamata.
- La visura non permette di verificare, per ogni ipoteca, se sia stata cancellata.

Chiedi al venditore la documentazione sulle formalità segnalate. Prima del rogito, fai controllare al notaio la situazione aggiornata e gli eventuali adempimenti necessari.

ⓘ La presenza o l'assenza osservata nei documenti non certifica lo stato giuridico attuale della formalità.

SEZIONE 8

Cosa verificare prima di firmare?

Le verifiche emerse da questo report e quelle da fare in ogni acquisto, con chi completarle.

CON IL VENDITORE O L'AGENZIA

- ☐ **Documentazione sulle formalità segnalate** — sez. 7
  Ipoteca volontaria (1) · Restrizione di beni (1)
- ☐ **Classe energetica e validità dell'APE**
- ☐ **Titoli edilizi e agibilità**
- ☐ **Spese condominiali, eventuali arretrati e lavori straordinari deliberati**

CON UN TECNICO

- ☐ **Stato reale di impianti, infissi e finiture**
- ☐ **Regolarità urbanistica ed edilizia e conformità catastale**

CON LA BANCA

- ☐ **Preventivo o delibera di mutuo con tasso e importo reali** — sez. 2
  Nel calcolo: mutuo di 224.000 € al 3,5% per 30 anni
- ☐ **Valore di perizia rispetto al prezzo**

CON IL NOTAIO

- ☐ **Debito residuo e cancellazione dell'ipoteca al rogito** — sez. 7
  Ipoteca volontaria (1)
- ☐ **Nota di annotazione: quali beni sono stati liberati** — sez. 7
  Restrizione di beni (1)
- ☐ **Titolarità effettiva e continuità delle trascrizioni**
- ☐ **Formalità successive al 10 luglio 2026**
- ☐ **Agevolazione prima casa e imposte con il regime prezzo-valore**

ⓘ È un controllo preliminare: non sostituisce le verifiche notarili, tecniche o legali.

SEZIONE 9

Come è stata condotta l'analisi

Le fonti esaminate, che cosa coprono e che cosa questo report non può concludere.

FONTI DATI

Dati di mercato, annunci comparabili e stime	immobiliare.it Insights
Visura catastale storica e visura ipotecaria	Pratiche.it

CHE COSA COPRE QUESTA ANALISI

Dati catastali e formalità verificati fino al	**10 luglio 2026 · eventi successivi non sono riflessi nel report**
Periodo informatizzato della visura ipotecaria	**20 settembre 1996 – 10 settembre 2026**
Perimetro dell'analisi	**Abitazione principale, nessuna pertinenza, nessuno sviluppo nota**

CHE COSA QUESTO REPORT NON CONCLUDE

- ✖ Non certifica la titolarità effettiva né la continuità delle trascrizioni: sono verifiche notarili.
- ✖ Non determina il debito residuo di eventuali ipoteche.
- ✖ Non attesta la regolarità urbanistica o edilizia: l'aggiornamento catastale non la certifica.
- ✖ Non esclude formalità assenti dai documenti esaminati o successive al limite temporale indicato sopra.

ⓘ Questo report ha finalità informative: è un'analisi documentale preliminare costruita sui documenti indicati. Non costituisce perizia giurata, relazione notarile o consulenza legale. Prima di firmare qualsiasi proposta, completa le verifiche indicate nella sezione «Verifiche da completare» con i professionisti competenti.

© 2026 CasaCheck · Report generato il 16 ottobre 2026