

REPORT COMPLETO · DEMO CON DATI IDENTIFICATIVI FITTIZI

Via delle Magnolie n. 18 Piano 1, Dalmine

Abitazione di tipo civile · Sez. urbana DM, foglio 12, part. 9001, sub. 7 · 2 ottobre 2026

● ● ● VALORE E MERCATO

Immobile sostenibile, nessuna criticità rilevata

Il prezzo richiesto è nel range della stima CasaCheck. Dai dati inseriti, l'acquisto risulta sostenibile per te.

● ● ● SITUAZIONE DOCUMENTALE

Sono emersi elementi che richiedono una verifica

Gli elementi indicati richiedono una verifica con il professionista competente.

PREZZO RICHIESTO

280.000 €

STIMA CASACHECK

316.000 €

range 269.000 € – 363.000 €



SCOSTAMENTO

-11,4%

-36.000 € rispetto alla stima



ESITO DOCUMENTI

Da verificare

3 formalità rilevate · di cui 1 rilevanti

COSA EMERGE DALL'ANALISI

● Formalità che richiedono una verifica

Formalità rilevate: Ipoteca volontaria (1) · Restrizione di beni (1).

● Nessuna criticità economica rilevante

L'immobile rientra nel potere d'acquisto indicato dal calcolatore e lascia liquidità residua positiva.

● 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%).

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.

INDICE DEL REPORT

1. Sintesi del report	pag. 1
-----------------------	--------

VALORE E MERCATO

2. Questo immobile è sostenibile per te?	pag. 3
3. Il prezzo richiesto è corretto?	pag. 4
4. Come si posiziona rispetto al mercato?	pag. 5

SITUAZIONE DOCUMENTALE

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

SINTESI E VERIFICHE

8. Sintesi dell'analisi	pag. 9
-------------------------	--------

METODO E LIMITI

9. Metodo, fonti e limiti dell'analisi	pag. 10
--	---------

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



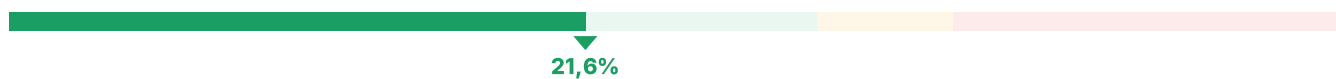
POTERE D'ACQUISTO MAX

459.978 €

Prezzo massimo sostenibile

INCIDENZA DELLA RATA SUL REDDITO MENSILE

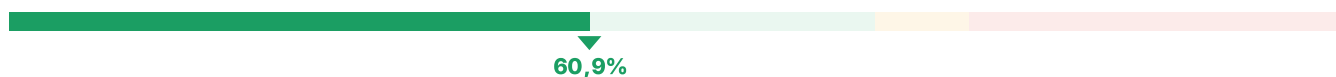
30% 35%



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

QUANTO USI DEL TUO POTERE D'ACQUISTO

90% 100% 100% = limite massimo



COMPOSIZIONE DEL BUDGET INIZIALE

Anticipo richiesto (20%)	56.000 €
Imposte e tasse	5.140 €
Notaio	5.200 €
Commissione agenzia (3,7%)	10.248 €
Banca e assicurazioni	1.720 €
Budget iniziale necessario	78.308 €

LA TUA SITUAZIONE DOPO L'ACQUISTO

Budget iniziale disponibile	150.000 €
Budget necessario	- 78.308 €
Budget residuo	71.692 €

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.

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 VALORE STIMATO



Min 269.000 €

Stima CasaCheck 316.000 €

Max 363.000 €

Prezzo richiesto 280.000 €

-11,4% vs stima CasaCheck

Cosa significa? Il prezzo richiesto rientra nell'intervallo stimato (269.000 €–363.000 €), ma si discosta di circa il 11,4% (36.000 €) sotto rispetto alla stima centrale di 316.000 €. La differenza va valutata insieme alle caratteristiche e allo stato dell'immobile.

PREZZO AL MQ: ANNUNCIO VS STIMA VS ZONA



Annuncio 2.333 €/mq

Stima CasaCheck 2.633 €/mq

Media zona 1.753 €/mq

POSIZIONAMENTO DEL PREZZO AL MQ NELLA ZONA



P10

P20

P50

P80

P90

Il tuo immobile

Prezzi più bassi

Prezzi più alti

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



Immobiliare.it Insights

SEZIONE 4

Come si posiziona rispetto al mercato?

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

STATISTICHE MERCATO LOCALE

ANNUNCI ANALIZZATI

122

Zona: Sabbio - Guzzanica

VARIAZIONE 12 MESI

+11%

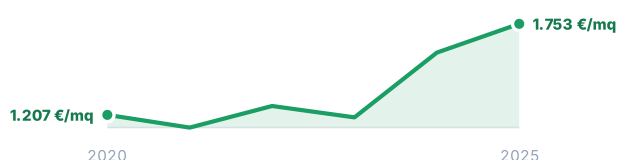
Prezzo al mq della zona

VARIAZIONE STORICA

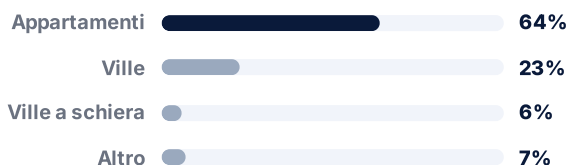
+45,2%

ultimi 60 mesi

TREND PREZZI DELLA ZONA (€/MQ)



COMPOSIZIONE DELL'OFFERTA IN ZONA



VELOCITÀ DEL MERCATO LOCALE

PERMANENZA MEDIA ONLINE

3,1 mesi

Età media degli annunci ancora online nella zona

TEMPO MEDIO DI VENDITA

3,7 mesi

Tempo medio necessario per vendere un immobile nella zona

VELOCITÀ DEL MERCATO

Tempi rapidi

Cosa significa? Gli immobili vengono venduti rapidamente e gli annunci restano online per poco: le alternative disponibili possono cambiare in tempi brevi.

C'è spazio per negoziare?

MARGINE TEORICO VS STIMA

-36.000 €

Prezzo già sotto la stima

TRATTABILITÀ POTENZIALE

Bassa

INTERVALLO STIMATO

269.000 € - 363.000 €

Minimo e massimo della stima CasaCheck

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 m² dichiarati · 112 m² 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 m² · Escluse le aree scoperte: 112 m².	

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

Diritto	Soggetto	Quota
Proprietà	BIANCHI Giulia	1/2
Proprietà	ROSSI Luca	1/2
Subtotale proprietà		100%

Titolarità catastale suddivisa tra più intestatari

Gli archivi catastali riportano 2 intestatari; le quote rilevate per ciascun gruppo di diritto totalizzano il 100%.

DIRITTI DIVERSI DALLA PIENA PROPRIETÀ

Nell'intestazione catastale analizzata non risultano usufrutto, nuda proprietà o diritto di abitazione.

STORICO DELLE INTESTAZIONI CATASTALI

2023-2026	Compravendita del 24 febbraio 2023 · pubblico ufficiale CONTI ELENA · repertorio 9001 <i>BIANCHI Giulia · Proprietà · quota 1/2 ROSSI Luca · Proprietà · quota 1/2</i>	
2022-2023	Atto di provenienza <i>DEMO ABITARE S.P.A. · Proprietà · quota 1/1</i> <i>Testo originale: COSTITUZIONE del 12/12/2022 Pratica n. BG0099002 in atti dal 13/12/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.9990001.12/12/2022 COSTITUZIONE (n. 99002.1/2022)</i> <i>Alcuni dettagli dell'atto non sono determinabili automaticamente</i>	Da verificare

❗ 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

Da verificare

Richiama l'iscrizione RP 99001 del 2021, che non compare nell'elenco.

COPERTURA DELL'ANALISI — 3 FORMALITÀ

RILEVATE NEI DOCUMENTI

• Compravendite 1 • Ipoteche 1

NON RISULTANO RILEVATE

• Pignoramenti • Sequestri • Domande giudiziali • Servitù • Donazioni
• Successioni o eredità • Divisioni o permuta

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 da verificare. Prima del rogito, fai controllare al notaio la situazione aggiornata e gli eventuali adempimenti necessari.

SEZIONE 8

Sintesi dell'analisi

I principali segnali di mercato e valore, gli esiti dell'analisi documentale e le verifiche da completare prima dell'offerta.

MERCATO E VALORE

- **Nessuna criticità economica rilevante**

L'immobile rientra nel potere d'acquisto indicato dal calcolatore e lascia liquidità residua positiva.

- **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%).

ANALISI DOCUMENTALE

- **Formalità che richiedono una verifica**

Formalità rilevate: Ipoteca volontaria (1) · Restrizione di beni (1).

DA VERIFICARE PRIMA DELL'OFFERTA

- ✓ Stato reale di impianti, infissi e finiture
- ✓ Spese condominiali e lavori straordinari deliberati
- ✓ Classe energetica e validità dell'APE

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
LA BURECRAZIA ON LINE FACILE E VELOCE

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.