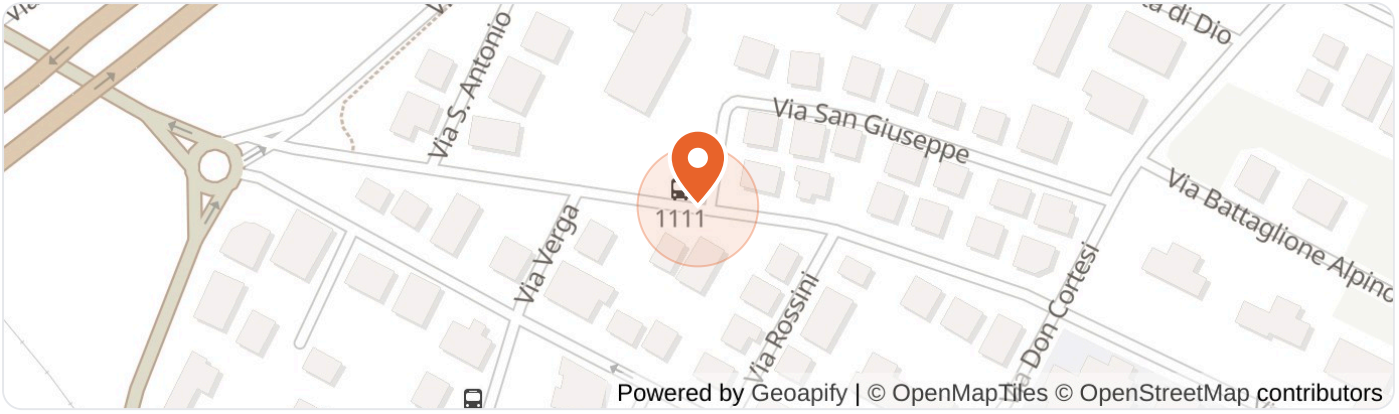
REPORT VALORE · DALMINE · 16 OTTOBRE 2026

Via delle Magnolie, 18, 24044 Dalmine BG, Italia

Appartamento · 4 locali · 120 mq · 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

Non analizzati

catasto · proprietà · formalità

Sblocca queste informazioni passando al Report Completo su **casacheck.it**, pagando solo la differenza.

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

Immobile analizzato e situazione catastale
Proprietà e diritti
Formalità ipotecarie

VERIFICHE

5. Cosa verificare prima di firmare? pag. 6

Dati forniti e gestiti da Immobiliare.it Insights

immobiliare.it Insights

Analisi generata automaticamente da dati di mercato e, dove indicato, dai dati economici inseriti dall'utente. Non sostituisce una perizia né una consulenza finanziaria.

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

Sblocca queste informazioni passando al Report Completo su casacheck.it, pagando solo la differenza.

Uso residenziale e superficie
Categoria catastale e superficie confrontata con quella dichiarata.

Storia catastale
Variazioni registrate in catasto nel tempo, come ampliamenti, frazionamenti e fusioni.

Intestazione catastale attuale
Chi risulta proprietario, con quali quote e diritti.

Storico delle intestazioni
Passaggi di proprietà e atti di provenienza registrati nel tempo.

Formalità ipotecarie
Ipoteche, pignoramenti e altre formalità sull'immobile.

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%).

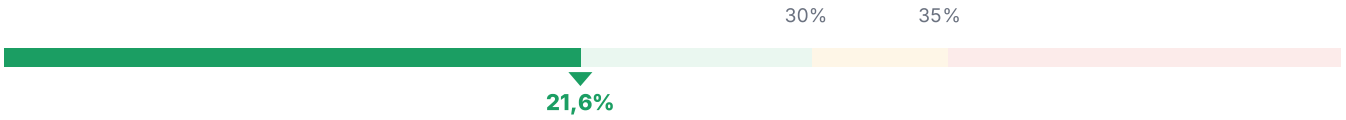
RATA STIMATA
1.006 €/mese
Mutuo 224.000 € · LTV 80%

BUDGET NECESSARIO
78.308 €
Anticipo + spese accessorie

BUDGET RESIDUO
71.692 €
Dopo l'acquisto

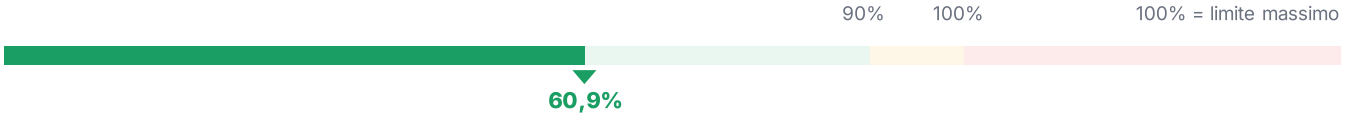
POTERE D'ACQUISTO MAX
459.978 €
Prezzo massimo sostenibile

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.

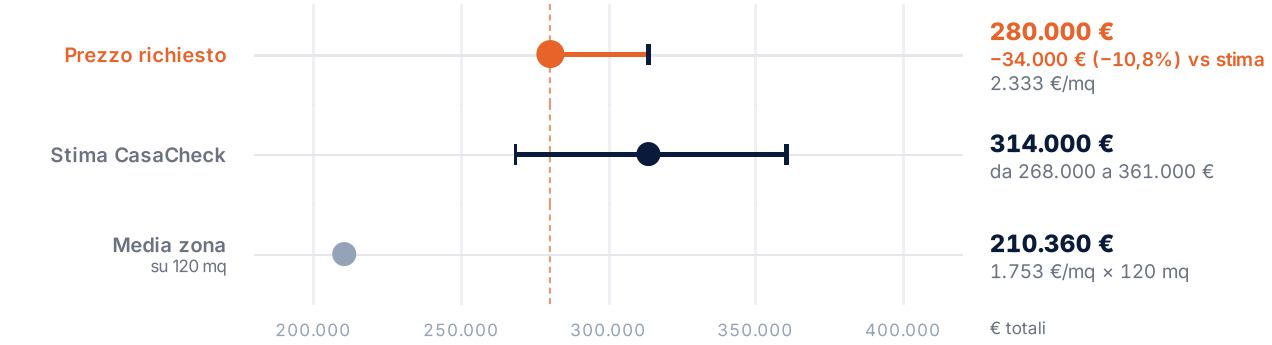
Rata calcolata con ammortamento alla francese, tasso fisso indicativo. Le condizioni reali dipendono dalla banca e dal tuo profilo creditizio.

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

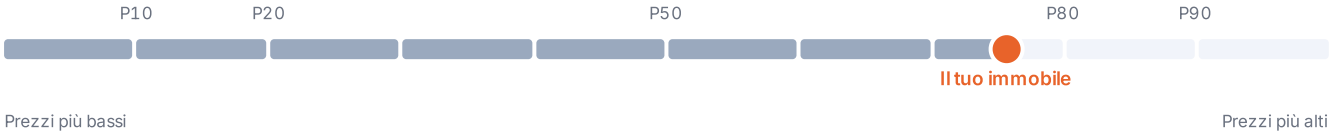
314.000 €
da 268.000 a 361.000 €

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?

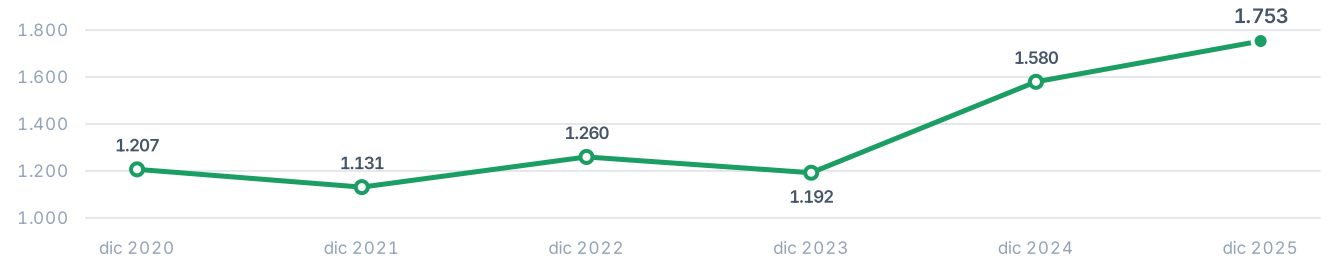
Lettura del mercato locale: andamento dei prezzi, composizione dell'offerta, velocità di vendita e spazio per negoziare.

ANNUNCI ANALIZZATI
122
Zona: Sabbio - Guzzanica

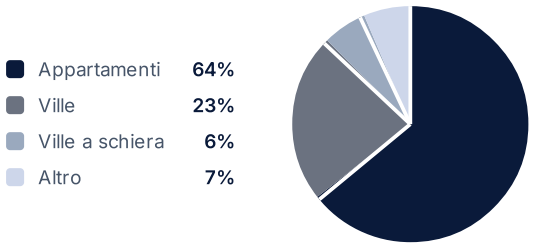
VARIAZIONE 12 MESI
+11%
Prezzo al mq della zona

VARIAZIONE STORICA
+45,2%
ultimi 60 mesi

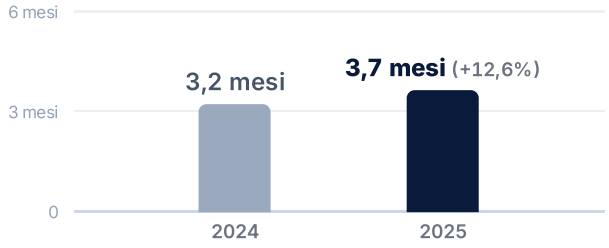
TREND PREZZI DELLA ZONA (€/MQ)



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 €).
- **Mercato lento**
  Chi vende ha meno acquirenti pronti: puoi usarlo per motivare un'offerta più bassa.
- **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%).
- **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 verificare prima di firmare?

Le verifiche da fare in ogni acquisto, con chi completarle.

CON IL VENDITORE O L'AGENZIA

- [ ] 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

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

- [ ] Agevolazione prima casa e imposte con il regime prezzo-valore

HAI VISTO SOLO METÀ DELLA STORIA

Sai quanto vale. Ma sai se puoi fidarti?

Finora abbiamo analizzato il valore economico dell'immobile. Ma il prezzo giusto non basta: prima di firmare devi sapere se la casa è davvero libera da sorprese. Ipoteche, vincoli, gravami, incongruenze tra annuncio e catasto — scopri ogni dettaglio nel Report Completo, prima che sia troppo tardi.

Scopri tutto quello che l'annuncio non ti dice

Report Completo

Analisi completa dell'immobile

49,90 € una tantum

- Comprende tutti i dati del report valore
- Dati catastali e ipotecari analizzati e spiegati in modo semplice
- Analisi di proprietà, intestazioni e storico catastale
- Segnalazione di eventuali criticità, come ipoteche, vincoli o gravami
- Verifica di coerenza tra annuncio e dati catastali

Scegli il Report Completo

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