

REPORT VALORE · ANALISI ECONOMICA DELL'IMMOBILE

Via delle Magnolie, 18, 24044 Dalmine BG, Italia

Appartamento · 4 locali · 120 mq · 25 settembre 2026



PREZZO RICHIESTO

280.000 €



PREZZO AL MQ

2.333 €/mq



STIMA CASACHECK

316.000 €

range 269.000 € – 363.000 €



Immobile sostenibile, nessuna criticità rilevata

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

PUNTI CHIAVE

- 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%).

INDICE DEL REPORT

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



Dati forniti e gestiti da Immobiliare.it Insights



Immobiliare.it Insights

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

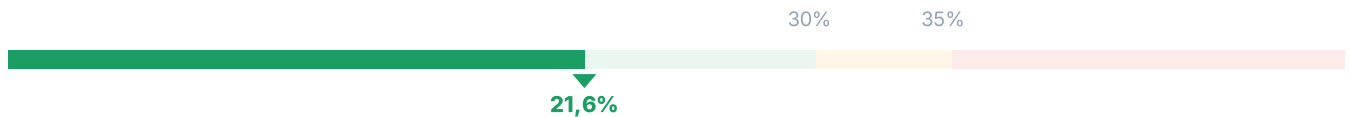


POTERE D'ACQUISTO MAX

459.978 €

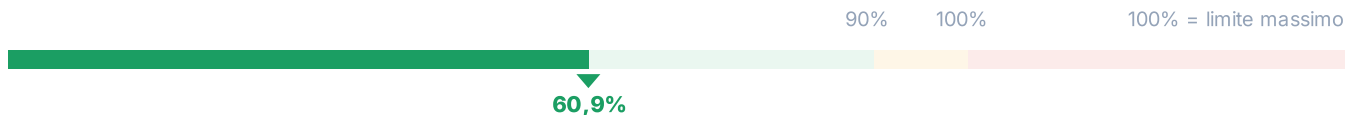
Prezzo massimo sostenibile

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



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

Prezzi più bassi

Il tuo immobile

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%

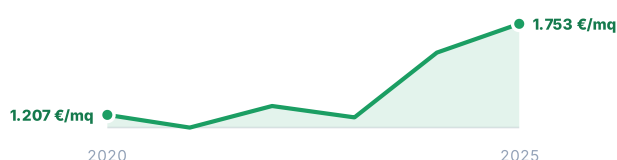
Prezzo al mq della zona

VARIAZIONE STORICA

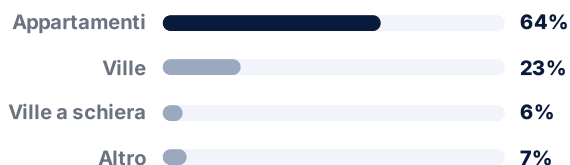
+45,2%

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

Alert e prossimi passi

Sintesi operativa: cosa tenere d'occhio e cosa fare prima di un'eventuale offerta.

ESITI E PUNTI DI ATTENZIONE

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%).

COSA USARE IN TRATTATIVA

Riferimento di valore **316.000 €**

Intervallo stimato **269.000 € – 363.000 €**

Trattabilità **Bassa**

DA VERIFICARE PRIMA DELL'OFFERTA

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

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. Ipotecche, 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