



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' PUBBLICA POSTO IN VIA DEI CIPRESSI

PREMESSA

Volendo aggiornare il piano delle alienazioni, questa Amministrazione Comunale ha richiesto a questo Servizio di procedere con la valutazione del più probabile valore di mercato di un locale commerciale di sua proprietà posto in Via dei Cipressi n° 51



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'unità immobiliare in questione è costituita da un solo piano fuori terra, copertura piana e struttura portante in cemento armato; è composta da un vano principale i circa mq. 30,50 ed un piccolo servizio igienico di circa 4 mt.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune nel Foglio di Mappa 16 con la Particella A Sub. 3 Categoria C1 Classe 6

Report Comune COLLE DI VAL D'ELSA Foglio 16, Particella A, Subalterno 3

Dati sull'unità immobiliare (al 10/03/2026)

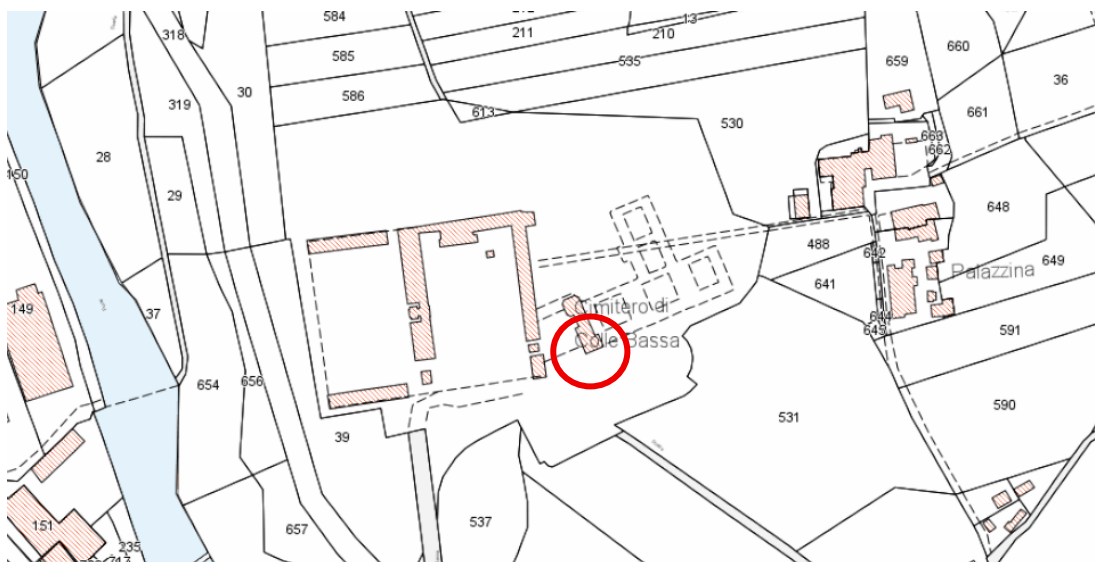
Progr.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Part. graffate	Cat.	Cl.	Cons.	Superf.	Rendita (C)	Indirizzo	Partita speciale	Annotazione
2		16	A	3		C01	6	32	38	325,57	VIA DEI CIPRESSI, n. 1, piano T		
Efficacia		21/05/2025	Registrazione		21/05/2025	Tipo e numero nota		Variazione n° 055300					

Dati sugli intestatari (soggetti giuridici)

Denominazione	Cod. fiscale o p. iva	Quota di possesso
COMUNE DI COLLE DI VAL D' ELSA	00134520527	

Efficacia	25/05/1999	Registrazione	25/05/1999	Tipo e numero nota	Accatastamento n° A01009
-----------	------------	---------------	------------	--------------------	--------------------------

Planimetria estratto catastale Foglio 16



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

UTILIZZO ATTUALE

I locali oggetto della presente valutazione vennero realizzati alla fine degli anni '80 del secolo scorso unitamente all'ampliamento del cimitero di Colle Bassa ed utilizzati fino a qualche anno fa come negozio di fiori.

Dopo la chiusura di tale attività, gli stessi locali non hanno trovato altro utilizzo.



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



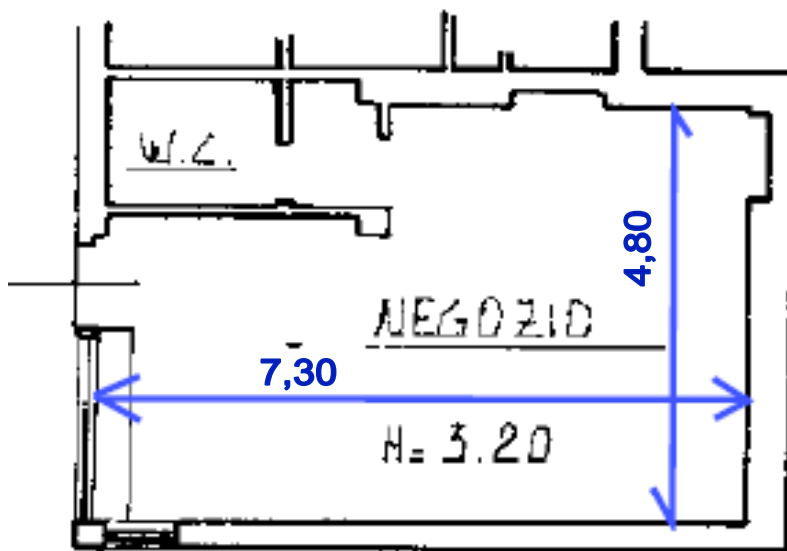
Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

CONSISTENZA

Dal rilievo effettuato, l'unità immobiliare risulta avere una superficie interna complessiva di 34,50 mq, suddivisa in un vano principale di mq 30,50 e in un servizio igienico di 4,00 mq.



Pianta Piano Terra

CERTIFICAZIONI

Da una prima ricerca d'ufficio effettuata, non risultano presenti le certificazioni degli impianti anche se, dall'esame visivo, sembrerebbero a norma.

SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Attualmente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non risulta gravata da servitù o da altri diritti reali, pertanto la medesima è stata stimata come libera da vincoli, pesi e gravami di qualsiasi natura.

VINCOLI

Oltre al vincolo sismico presente in tutto il territorio comunale, l'area in esame risulta gravata da vincolo cimiteriale.



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

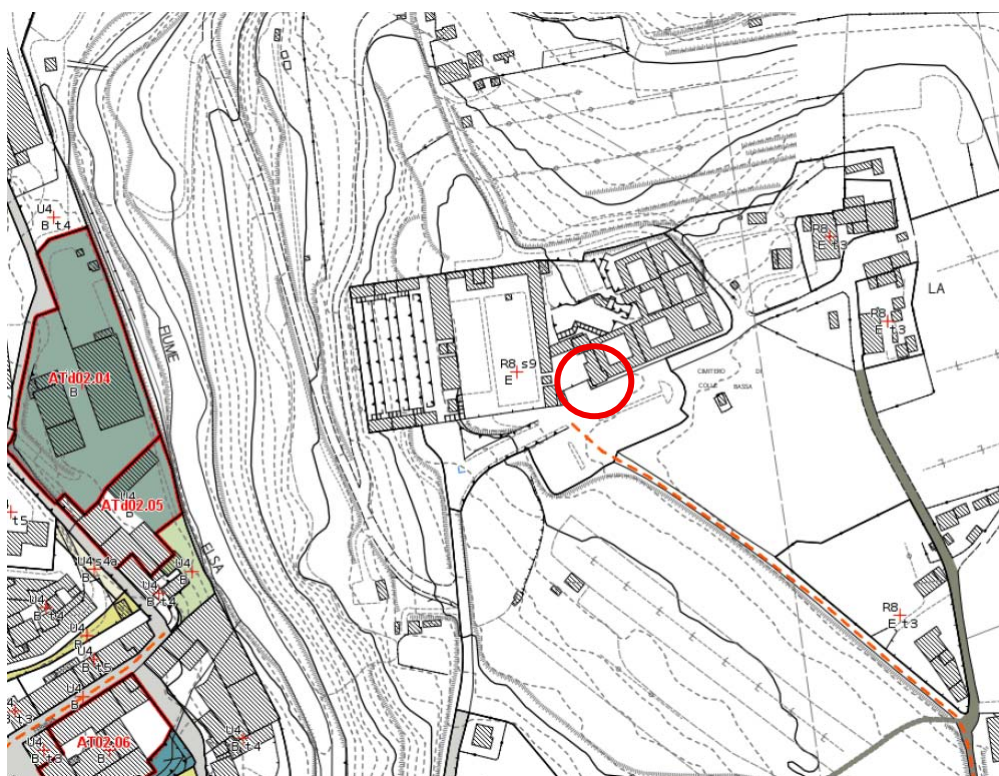
DISCIPLINA URBANISTICA ATTUALE

Il nuovo Piano Operativo individua l'area immobiliare in oggetto con la seguente destinazione urbanistica:

Ambito: R8

Zona territoriale omogenea: E

Usi: Servizi cimiteriali



CRITERI DI STIMA

La presente valutazione è stata redatta basandosi sui valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, tenendo in considerazione oltre alla destinazione d'uso attuale, anche quelle possibili; in particolare, considerata l'ubicazione dell'unità immobiliare, un possibile utilizzo, sicuramente appetibile, potrebbe essere quello di piccola sala del commiato.

Trattandosi quest'ultima di una destinazione consentita esclusivamente in limitate zone del territorio, per la valutazione del bene, il sottoscritto ha considerato il doppio del valore medio OMI di un immobile commerciale ubicato nella zona centrale (B2) di Colle bassa, a cui detrarre poi le spese minime per la sua manutenzione.



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

A tal fine è stato predisposto un computo metrico redatto sulla base del prezzario regionale dei lavori minimi necessari per rendere fruibile il locale e consistenti in rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura, la sostituzione della controsoffittatura, la sostituzione degli apparecchi igienico sanitari e la revisione dell'impianto elettrico, per un importo di circa € 7.800,00.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dalle analisi dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il periodo 2007/2025 relativamente alla zona centrale del capoluogo (zona B2) si può notare una netta flessione dei valori, fino a giungere a quelli attuali che variano da un minimo di € 770,00/mq ad un massimo di € 1.100,00/mq. quest'ultimi in linea anche con la limitrofa zona D3 dell'Abbadia

Anno	Commerciale	
	min	min
2007	1 860,00 €	2 510,00 €
2008	1 680,00 €	2 270,00 €
2009	1 700,00 €	2 250,00 €
2010	1 750,00 €	2 400,00 €
2011	1 650,00 €	2 250,00 €
2012	1 450,00 €	2 000,00 €
2013	1 350,00 €	1 950,00 €
2014	1 200,00 €	1 700,00 €
2015	1 100,00 €	1 550,00 €
2016	1 000,00 €	1 450,00 €
2017	950,00 €	1 400,00 €
2018	950,00 €	1 400,00 €
2019	950,00 €	1 400,00 €
2020	850,00 €	1 250,00 €
2021	860,00 €	1 250,00 €
2022	900,00 €	1 300,00 €
2023	860,00 €	1 250,00 €
2024	860,00 €	1 250,00 €
2025	770,00 €	1 100,00 €



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

[Prenota appuntamento](#) [Chiamaci 800.90.96.96](#) [Accesso ai servizi](#) [Contatti e assistenza](#) [Trova l'ufficio](#)



[Cittadini](#) [Imprese](#) [Professionisti](#) [Intermediari](#) [Enti e PA](#) [L'Agenzia](#) [Area riservata](#)

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SIENA
Comune: COLLE DI VAL D'ELSA
Fascia/zona: Centrale/LUOGHI CENTRALI - COLLE BASSA
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	220	315	L	1,1	1,5	L
Negozi	NORMALE	770	1100	L	3,7	5,3	L



[Cittadini](#) [Imprese](#) [Professionisti](#) [Intermediari](#) [Enti e PA](#) [L'Agenzia](#) [Area riservata](#)

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SIENA
Comune: COLLE DI VAL D'ELSA
Fascia/zona: Periferica/ABBADIA
Codice di zona: D3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	230	335	L	1,1	1,5	L
Negozi	NORMALE	770	1100	L	3,7	5,4	L



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto, determinata in € 935,00 la media degli ultimi valori OMI per unità immobiliari ad uso commerciale, ha provveduto a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione con il seguente risultato:

- Media valore OMI unità immobiliari ad uso commerciale: € 935,00/mq
- Valore unitario immobile in oggetto: € 935,00x2 = € 1.870,00/mq
- Spese minime per utilizzo locali: € 7.80,00

Valore di mercato:

€ 1.870,00/mq x 34,50 mq = € 64.515,00 - € 7.800,00 = **€ 56.715,00**

Il valore di **€ 56.715,00** come sopra determinato può considerarsi pertanto valore medio ponderato per l'unità immobiliare in esame per gli usi consentiti dal vigente Piano Operativo.

Colle di Val d'Elsa 23/04/2026

Il Tecnico Comunale
Geom. Francesco Manganelli
Sottoscritto digitalmente ai sensi di legge



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

ASSEVERAZIONE DEL TECNICO INCARICATO

Il sottoscritto Manganelli Francesco, Responsabile del Servizio 4 del Comune di Colle di Val d'Elsa, domiciliato per la carica presso il Municipio di Colle di Val d'Elsa, Via F. Campana n.18, sotto la sua personale responsabilità nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia, assevero, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti e documenti della presente perizia di stima.

Colle di Val d'Elsa 21/04/2026

Il Tecnico Comunale

Geom. Francesco Manganelli

Sottoscritto digitalmente ai sensi di legge



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it

LAVORI MINIMI NECESSARI PER RENDERE FRUIBILE IL LOCALE AD USO COMMERCIALE POSTO IN ADIACENZA DEL CIMITERO DI COLLE
BASSA (EX FIORAIO)

		Prezzo €	mq	quantità	totale
TOS25_02.A03.008.001	DEMOLIZIONE DI CONTROSOFFITTI Con relative strutture di sospensione ed intonaco sottostante	8,65103	34,5		298,46 €
TOS25_02.A03.031.001	Rimozione di manto impermeabilizzante posto su coperture piane o inclinate, compreso il disancoraggio dalla struttura e l'accantonamento dei materiali di risulta al piano di appoggio; escluso il calo a terra del materiale	6,41318	38		243,70 €
	Rimozioni di apparecchi igienico-termo-sanitari in genere compreso smontaggio apparecchiature, attacchi e raccordi ed il disancoraggio delle staffe, con accatastamento entro un raggio di m 50; escluso accescamento od asportazione delle tubazioni di adduzione e scarico e l'eliminazione dei supporti murari				
TOS25_02.A03.035.001	Lavabo	24,00871		1	24,01 €
TOS25_02.A03.035.004	Vaso	32,48236		1	32,48 €
TOS25_02.A07.001.001	TRASPORTI E MOVIMENTAZIONI compreso carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento	63,04459		3	189,13 €
TOS25_02.E06.006.001	Ripresa di intonaco eseguita previa pulizia del supporto murario sottostante e successiva sbruffatura per una superficie inferiore a m² 1,00	34,77189	20		695,44 €
TOS25_01.C02.010.001	CONTROSOFFITTO in lastre cartongesso fissate mediante viti autoperforanti ad una struttura costituita da profilati in lamiera di acciaio zincato sorretto da pendinature, dello spessore di 6/10 mm ad interasse di 600 mm. Compreso la fornitura e posa della struttura e la stuccatura dei giunti.	44,36015	34,5		1 530,43 €
	TINTEGGIATURA PER INTERNO SU INTONACO NUOVO O PREPARATO con idropittura a tempera murale fine				
TOS25_01.D05.005.002	Fornitura e posa in opera di membrana impermeabilizzante elastoplastomerica ad alta concentrazione di bitume e polimeri, con un lato protetto con scaglie di ardesia armata con t.n.t. a filo continuo poliestere, posta a fiamma	6,80061	59,3		403,28 €
		10,58166	38		402,10 €

TOS25_06.I01F.004.001 TOS25_06.I01F.004.007	Fornitura e posa in opera di apparecchi sanitari compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. I materiali debbono essere d'ottima qualità privi di difetti, slabbature, ammaccature o altre deformazioni o imperfezioni e rispondenti alle caratteristiche stabilite dalle prescrizioni contrattuali e conformi alle consuetudini commerciali, dovranno essere di tipo, scelta, qualità, caratteristiche, dimensioni, peso, colore e spessori come da prescrizioni contrattuali o come da richiesta della D.L. e comunque rispondenti alle norme UNI 4542-4543.				
	Revisione impianto elettrico				2 000,00 €
	TOS25_06.I01F.004.001	Lavabo in porcellana	222,5025	1	222,50 €
	TOS25_06.I01F.004.007	Vaso in porcellana	355,8793	1	355,88 €
				SOMANO	6 397,41 €

,

6 397,41 €
1 407,43 €
IIVA 22%
7 804,84 €
Importo complessivo