



Comune di Tovo San Giacomo (SV)

Piazza Don Zunino, 1 (già Piazza Umberto I)

17020 Tovo San Giacomo (SV)

P.IVA e c.f. 00338460090

PERIZIA DI CONSISTENZA

OGGETTO: Perizia di consistenza del locale sito in Piazza Don Pino Zunino già Piazza Umberto I, della superficie di 83 mq oltre tre wc e terrazzo scoperto, destinato alla locazione, a seguito di ultimazione lavori di ristrutturazione e sistemazione generale.

COMMITTENTE: Comune di Tovo San Giacomo

TECNICO ESTENSORE: Ing. Danilo Muraglia, in qualità di Tecnico Comunale nonché Responsabile del Servizio Tecnico

DATA: 05/11/2025

1. PREMESSA

Il sottoscritto Danilo Muraglia nato a Savona il 28/07/1973, cod. fisc. MRGDNL73L28I480Z, residente a Finale Ligure (SV) in Via Piemonte n° 27/2, quale Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Tovo San Giacomo e conseguentemente ivi domiciliato per il presente atto, ha effettuato un sopralluogo tecnico in data 16/10/2025, al fine di redigere la presente **perizia di consistenza** del locale posto presso l'immobile di proprietà comunale sito in Piazza Don Pino Zunino già Piazza Umberto I, oggetto di recenti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria con efficientamento energetico volto ad una sistemazione generale dell'immobile di cui fanno parte i locali che saranno oggetto di imminente procedura di affidamento per la locazione nei confronti di un soggetto privato. I lavori sono ultimati e collaudati.

2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente è un locale della superficie complessiva di circa 83 mq, sito in Piazza Don Pino Zunino già Piazza Umberto I, identificato catastalmente come segue:

- **Foglio:** 17
- **Particella:** 998
- **Subalterno:** 4
- **Categoria Catastale:** [C/1 negozio]

L'unità immobiliare è situata al terra, con accesso diretto da Piazza Don Pino Zunino.

Oltre alla suddetta sono incluse nel contratto di affitto:

- 1 servizio igienico al piano primo raggiungibile con servo scala e quindi a norma per le barriere architettoniche da utilizzarsi anche come spogliatoio per il personale dell'attività di cui al bando di locazione;
- 1 servizio igienico composto da due wc con accesso presso Via Roma facente parte del fabbricato di cui al locale principale;
- 1 terrazzo/lastrico solare situato sopra il bagno dei disabili da utilizzarsi nel periodo primavera/estate con impianto elettrico esistente da ripristinare/manutenere con costi ed oneri a carico del locatario;
- l'area in fregio all'ingresso da destinarsi anch'essa a dehor all'aperto.



Comune di Tovo San Giacomo (SV)

Piazza Don Zunino, 1 (già Piazza Umberto I)

17020 Tovo San Giacomo (SV)

P.IVA e c.f. 00338460090

3. STATO DI CONSISTENZA AL TERMINE DEI LAVORI

A seguito della ristrutturazione eseguita, l'immobile si presenta in ottimo stato manutentivo, con le seguenti principali caratteristiche:

- **Superficie utile interna:** 83 mq del locale destinato a bar
- **Impianti:** elettrico, idrico-sanitario, climatizzazione/riscaldamento, conformi alla normativa vigente e realizzati secondo progetto approvato. Risultano mancanti le placche delle prese elettriche ovvero i frutti che saranno da installarsi a completa cura e spese da parte del futuro locatario. Sarà cura del locatario attivare il contatore della fornitura elettrica, il contatore del gas ed il contatore dell'acqua potabile ad oggi mancanti.
- **Pavimentazioni:** piastrelloni di gres porcellanato, gradini con piane di marmo;
- **Serramenti:** alluminio a doppia camera a norma del D. Lgs. 192/05, del successivo D. Lgs. 311/06 e s.m.i. (vedi dichiarazione di provenienza dichiarazione di certificazione energetica di prodotto)
- **Intonaci e tinteggiature:** eseguiti ex novo nel locale principale e nei parapetti del terrazzo esterno al secondo piano.
- **Servizi igienici:** conforme alle norme igienico-sanitarie quello al piano primo mentre sono da manutentare quelli con l'accesso da Via Roma.
- **Barriere architettoniche:** locale bar raggiungibile da rampa a norma e bagno al piano primo raggiungibile tramite servoscala. I bagni accessibili da Via Roma sono fruibili da persone non aventi handicap di tipo motorio.

I lavori risultano **ultimati** con certificato di regolare esecuzione a firma del Direttore Lavori/Progettista Ing. Carlo Richero che viene allegato unitamente alla presente perizia alla procedura di evidenza pubblica volta alla locazione dei locali sopradescritti.

4. DESTINAZIONE D'USO E FINALITÀ LOCATIVA

Il locale è destinato alla **locazione a terzi**, per finalità commerciali come da regolare accatastamento al N.C.E.U. e dalla volontà delle varie Amministrazioni Comunali che si sono succedute negli ultimi decenni ivi incluso quella in essere.

5. VALUTAZIONE FINALE E CONSIDERAZIONI

Alla data odierna, il locale risulta:

- pienamente **idoneo all'uso previsto**,
- in soddisfacente **stato di manutenzione e funzionalità**,
- **conforme** alle normative edilizie, igienico-sanitarie e impiantistiche vigenti.

Si attesta quindi la **piena disponibilità dell'immobile per la locazione**, con la seguente consistenza:

- **Superficie utile:** 83,00 mq bar oltre ai tre wc, al terrazzo al primo piano ed allacorte antistante l'ingresso del bar.
- **Destinazione d'uso:** esercizio commerciale - bar
- **Stato:** ristrutturato e collaudato



Comune di Tovo San Giacomo (SV)

Piazza Don Zunino, 1 (già Piazza Umberto I)

17020 Tovo San Giacomo (SV)

P.IVA e c.f. 00338460090

6. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1. Planimetrie catastali con indicato i locali oggetto di locazione
2. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi
3. Certificazione di Regolare Esecuzione
4. Certificazioni impianti (DM 37/2008)
5. Certificazione serramenti
6. Attestato di Prestazione Energetica

Il Responsabile del Servizio Tecnico

Ing. Danilo Muraglia



Comune di Tovo San Giacomo (SV)

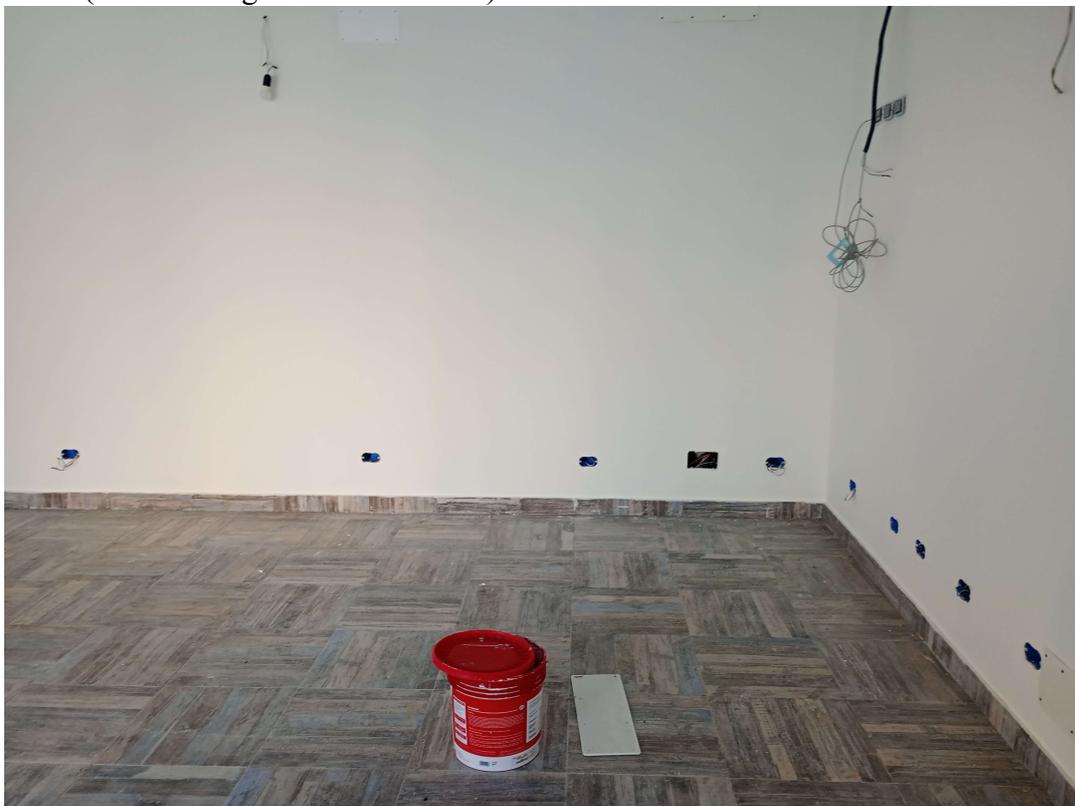
Piazza Don Zunino, 1 (già Piazza Umberto I)

17020 Tovo San Giacomo (SV)

P.IVA e c.f. 00338460090



vista locale bar (a destra l'ingresso della cucina)



vista del locale bar



Comune di Tovo San Giacomo (SV)

Piazza Don Zunino, 1 (già Piazza Umberto I)

17020 Tovo San Giacomo (SV)

P.IVA e c.f. 00338460090



foto impianti – unità interna riscaldamento/raffrescamento e predisposizione impianto TV



vista ingresso del locale bar (a sinistra ingresso disabili, al centro ingresso principale a destra ingresso secondario).



Comune di Tovo San Giacomo (SV)

Piazza Don Zunino, 1 (già Piazza Umberto I)

17020 Tovo San Giacomo (SV)

P.IVA e c.f. 00338460090



Vista locale cucina



Comune di Tovo San Giacomo (SV)

Piazza Don Zunino, 1 (già Piazza Umberto I)

17020 Tovo San Giacomo (SV)

P.IVA e c.f. 00338460090



foto del terrazzo al secondo piano che potrà essere utilizzato come dehor estivo.



Foto parte comune (accesso dall'interno e dalla rampa esterna)



Comune di Tovo San Giacomo (SV)

Piazza Don Zunino, 1 (già Piazza Umberto I)

17020 Tovo San Giacomo (SV)

P.IVA e c.f. 00338460090



vista della rampa di accesso esterna



altra vista esterna dell'ingresso principale. Al centro l'ingresso di accesso diretto ai piani superiori e a destra i due wc di Via Roma