



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **167/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17-12-2024**



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**



RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: **Arch. Guido Gozzoli**

Codice fiscale: **GZZGDU51B21F965B**

Studio in: **Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure**

Email: **ggozzoli@tiscali.it**

Pec: **guido.gozzoli@archiworldpec.it**



archinovì
architettura - ingegneria
via roma 68, novi ligure (al) 0143.745887
www.archinovì.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: via Gramsci - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001

Corpo: abitazione 327 sub.5

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS 1/1, foglio 25, particella 327, subalterno 5, indirizzo via Gramsci, comune Pozzolo Formigaro, categoria A2, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie mq 85, rendita € 340,86

2. Stato di possesso

Bene: via Gramsci - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001

Corpo: abitazione 327 sub.5

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2018 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile

Registrato a Novi Ligure anno 2018 serie 3T n. 816

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Gramsci - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001

Corpo: abitazione 327 sub.5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Gramsci - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001

Corpo: abitazione 327 sub.5

Creditori Iscritti: OMISSIS



5. Comproprietari

Beni: via Gramsci - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001

Corpo: abitazione 327 sub.5

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: via Gramsci - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001

Corpo: abitazione 327 sub.5

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Gramsci - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001

Corpo: abitazione 327 sub.5

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: via Gramsci - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 37.412,75

ARROTONDATO IN € 37.000,00



Beni in **Pozzolo Formigaro (AL)**
Località/Frazione
via Gramsci

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Data di presentazione: 28-06-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: abitazione 327 sub.5.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Gramsci

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS 1/1, foglio 25, particella 327, subalterno 5, indirizzo via Gramsci, comune Pozzolo Formigaro, categoria A2, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie mq 85, rendita € 340,86

Confini: ovest, nord, est: vuoto su area condominiale; sud: altra proprietà e vano scale condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2018 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile

Registrato a Novi Ligure ai nn.anno 2018 serie 3T n. 816

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS; A rogito di Notaio Marco Lanzavecchia in data 22/02/2006 ai nn. 16208/5153; Iscritto/trascritto a Novi Ligure ai nn. 1299/238; Importo ipoteca: € 273000; Importo capitale: € 91000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di verbale di pignoramento in data 20/05/2024 ai nn. 2516 iscritto/trascritto a Alessandria in data 17/06/2024 ai nn. 2737/2278.

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione 327 sub.5

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.443,79

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PREC.TI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/1 dal 07/10/1965 al 11/10/1984. In forza di scrittura privata autenticata - a rogito di notaio De NUCCIO Davide, in data 07/10/1965, ai nn. 9674/5019; registrato a Felizzano, in data 19/10/1965, ai nn. 802; trascritto a Novi Ligure, in data 12/11/1965, ai nn. 926/2583.

Note: acquisto da Gestione INA Casa

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/2 OMISSIS 1/2 dal 11.10.1984 al 22/06/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Novi Ligure, in data 11/10/1984, ai nn. 3/673; trascritto a Novi Ligure, in data 20/09/1985, ai nn. 3340/2840. Accettazione tacita di eredità trascritta 30.07.2024 nn. 3482/2903

Titolare/Proprietario: OMISSIS 1/1 dal 22/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Marco Lanzavecchia, in data 22/02/2006, ai nn. 16297/5152; trascritto a Novi Ligure, in data 08/03/2006, ai nn. 1298/868.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 22 - 1958

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: nuova costruzione di due palazzine plurifamiliari

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Vedi la nota alla Conformità edilizia

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]****Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;**

note: La coppia di palazzine in una delle quali è compreso l'alloggio in procedura è stata realizzata da OMISSIS (quindi in regime di edilizia sovvenzionata, a totale carico dello Stato) con pratica 22/1958. Tale pratica, sia per quanto alla autorizzazione edilizia che agli atti che regolavano i rapporti tra OMISSIS e Comune, risulta smarrita, presumibilmente in uno dei successivi traslochi della sede degli uffici comunali. L'epoca di costruzione e l'ultimo passaggio di proprietà, effettuato con atto notarile di compravendita tra privati, permettono di considerare che l'immobile sia stato regolarmente cartolarizzato e liberato dai vincoli della sua origine pubblica. Tale atto, appositamente acquisito dal CTU, riporta gli estremi della scrittura privata autenticata dal notaio De Nuccio di Felizzano in data 07.10.1975 rep.9674/5019 registrata a Felizzano il 19.10.1965 al n.802 e trascritta a Novi Ligure il 12.11.1965 ai nn.926/2583 con cui OMISSIS ha acquistato da OMISSIS gli immobili in procedura.

7.2 Conformità urbanistica:**via Gramsci**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R. n.73-3063 - B.U.R. 8 - 20.02.1991 e s.m.i.
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	artt 16 e 27 N.T.d'A. - vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	vedi allegato c - estratto Norme di Attuazione PRGC
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **abitazione 327 sub.5**

Alloggio a secondo e ultimo piano in palazzina di sei alloggi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **95,80**

E' posto al piano: **2 (terzo fuori terra)**

L'edificio è stato costruito nel: **1958**

ha un'altezza utile interna di circa m. **3**

L'intero fabbricato è composto da n. **4** piani complessivi di cui fuori terra n. **3** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **discreto**

Condizioni generali dell'immobile: in condizioni mediocri per l'assenza, nel tempo, di adeguate manutenzioni straordinarie e per lo stato degli impianti elettrico e idrotermosanitario

Varie:

L'abitazione sub.5 e la cantina (a piano terreno) che le risulta catastalmente connessa fanno parte di una delle due palazzine realizzata nel 1958 da **OMISSIS**, lungo via Gramsci, a Pozzolo Formigaro. Il fabbricato è disposto sul lato ovest della via, circondato da spazi condominiali che lo distanziano di pochi metri dalla via pubblica ed ha una inusuale strutturazione planoaltimetrica: il corpo scale centrale distribuisce le due colonne di alloggi a piani sfalsati, in modo che i tre alloggi del lato sud hanno quota di mezzo piano inferiore a quelli del lato nord e sotto questi ne risulta l'altezza sufficiente a realizzare un porticato a piano terreno. La struttura è a pilastri e travi in c.a. con solai misti laterocementizi e le finiture proprie dell'epoca di costruzione: a tutti i piani murature intonacate e finestre con avvolgibili, anche a piano rialzato. L'atrio e le scale sono rifiniti con una discreta cura, con alzate e pedate scala in marmo: nel complesso le parti condominiali sono in buono stato di conservazione. L'abitazione in procedura affaccia sui fronti opposti, ovest ed est, rivolti alla strada e al cortile di retro ma anche, attraverso una loggia, verso sud e la porzione più consistente di area condominiale, informalmente attribuita separatamente a ciascuno dei sei alloggi ad uso di orto. A confine, quindi: ovest, nord, est: vuoto su area condominiale; sud: altra proprietà e vano scale condominiale. L'appartamento è costituito da un ingresso e da un breve corridoio che disimpegnano cucina, soggiorno, bagno e due camere; dal soggiorno e dalla camera matrimoniale si accede alla loggia sul fronte sud. All'alloggio è connessa catastalmente la proprietà di una cantina a piano terreno, accessibile dal porticato condominiale sottostante la contigua colonna di alloggi. Non risulta pignorata e inserita in procedura una seconda cantina, a disposizione del locatario e collocata a piano interrato. Le partizioni dei singoli locali sono realizzate in tavolati laterizi; - l'ingresso dell'alloggio è protetto da un portoncino in legno, non blindato, cui è stata aggiunta una serratura di sicurezza, le porte interne sono in legno tamburato con specchiature e più volte sommariamente riverniciate - finestre e portefinestre, evidentemente sostituite in tempi relativamente recenti, sono in alluminio con avvolgibili in PVC; solo il pavimento di ingresso e soggiorno (in ceramica a decoro) e quello della loggia (in graniglia) sembrano essere quelli originali; pavimenti e rivestimenti delle due camere e dei bagni sono stati rifatti in epoca recente (e probabilmente senza un intervento unitario) con materiale ceramico di differente foggia e qualità - l'impianto di riscaldamento e produzione di ACS è individuale, alimentato da caldaia a gas metano collocata nel disimpegno, con radiatori originali in ghisa. L'impianto idrotermosanitario autonomo, presumibilmente modificato rispetto ad una originaria soluzione condominiale, presenta notevoli criticità, in particolare per lo scarico condensa che, non essendo più efficiente il tentativo "artigianale" di convogliarla nello scarico del lavello, viene attualmente raccolta

da un contenitore collocato sotto la calderina stessa, da svuotare periodicamente. Altrettanto critica appare la condizione dell'impianto elettrico, non solo formalmente fuori norma ma oggettivamente privo di sicurezza per le successive manomissioni e per lo stato di più di un frutto. In sede di sopralluogo il conduttore ha mostrato una ulteriore cantina, posta al piano interrato e di cui dispone, ma questa non è rappresentata e compresa nella planimetria catastale del fg.5, mappale 327 sub.5, né nella descrizione dell'atto di compravendita 22/02/2006 con cui l'esecutato acquisisce i beni in procedura, né nella trascrizione del pignoramento e non è quindi da considerarsi compresa tra i beni da porre in asta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	82,00	1,00	82,00
loggia	sup reale lorda	6,30	0,60	3,78
cantina	sup reale lorda	7,50	0,30	2,25
		95,80		88,03

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pozzolo Formigaro;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Pozzolo Formigaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in zona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 590,00.

8.3 Valutazione corpi:**abitazione 327 sub.5. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.015,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	82,00	€ 500,00	€ 41.000,00
loggia	3,78	€ 500,00	€ 1.890,00
cantina	2,25	€ 500,00	€ 1.125,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 44.015,00

Valore Corpo € 44.015,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 44.015,00

Valore complessivo diritto e quota € 44.015,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio pond.le	Valore diritto e quota
abitazione 327 sub.5	Abitazione di tipo civile [A2]	88,03	€ 44.015,00	€ 44.015,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 6.602,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 37.412,75

ARROTONDATO IN**€ 37.000,00**

L'amministratore del condominio,

Silvia Repetto - email: silviarep@tiscali.it

comunica un insoluto di € 1.443,79 al 15.10.2024 relativo ai due ultimi esercizi

Allegati

a - documentazione fotografica

b1 - mappa catastale

b2 - planimetria fg.25 mapp.327 sub.5

c - estratto Norme di Attuazione PRGC

d - pratica irreperibile

Data generazione:

15-10-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Guido GozzoliPag. 9 di 9
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



Comune di Pozzolo Formigaro
Provincia di Alessandria

PIANO REGOLATORE GENERALE

testo integrato dalla

VARIANTE PARZIALE n.2

al PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

(ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.U.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.)

PROGETTO DEFINITIVO

Approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

NORME DI ATTUAZIONE

il progettista

arch. Guido Gozzoli

il Sindaco

il Segretario Comunale

il Responsabile del Procedimento

dott. Domenico Miloscio

dott. Mario Visca

arch. Roberto Tambussi



Art. 16
(norme relative alle zone B2)

Il perimetro delle zone B2 comprende le parti del territorio per le quali si richiedono interventi di ristrutturazione edilizia.

Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate nelle tavole del P.R.G. e nell'art. 27 delle presenti norme.

In riferimento alle definizioni di cui all'art. 13 L.R. 56/77 e successive modifiche, che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono:

- 1) conservazione degli immobili allo stato di fatto, con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, che non alterino i volumi e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- 2) interventi di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili;
- 3) interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

* soppresso da variante strutturale 2006;*

Alle Ua residenziali comprese in edifici mono e bifamiliari esistenti al 31/12/05 è consentito, anche in più interventi successivi, un incremento di superficie utile lorda (Sul) fino a mq. 20 ciascuna anche in eccedenza all'If ma nel rispetto degli altri indici urbanistici di zona;

- 4) interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni d'uso di zona finalizzati alla sistemazione delle aree per verde o parcheggi privati;
- 5) interventi di demolizione e ricostruzione o di costruzione di aree libere finalizzati a completare e/o ripristinare il tessuto edilizio proprio della zona.

Gli interventi saranno attuati con dichiarazione di inizio attività o permesso di costruire secondo i disposti del DPR 380/01.

Al momento della richiesta di permesso di costruire ** l'Amministrazione Comunale potrà subordinarne il rilascio alla stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex art. 49 L.R. 56/77 e successive modifiche quando si intenda procedere all'applicazione dell'art. 7 L. 10/77, alla dismissione di aree, alla esecuzione diretta di opere di urbanizzazione o quando si presenti comunque la necessità di instaurare con il richiedente un rapporto di natura contrattuale;



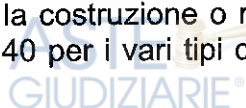


Indici urbanistici per il tipo di intervento 5:

If = 1,5 mc/mq
Rc = 50 % mq/mq
Ds = m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7
= m 7,50 per strade di larghezza pari o superiore a m 7
= m 10,00 al di fuori della delimitazione del centro abitato ex D.Lgs 285/92
Dc = m. 1/2 fabbricato con minimo 5m
Df = m. 10
H = m. 10,50
Np = 3
Distanza tra pareti finestrate m 10 ex D.M. 1444/68



Le distanze minime dal confine stradale per la costruzione o ricostruzione dei muri di cinta o recinzioni sono fissate al successivo art. 40 per i vari tipi di strade entro e fuori dal perimetro dei centri abitati.



Fermo restando che le parti entro terra del fabbricato non costituiscono volume, la superficie lorda dell'interrato non potrà superare il doppio della superficie lorda abitabile o agibile.



Art. 17
(norme relative alle zone B3)
* soppresso da variante strutturale 2006;*



Art. 18
(norme relative alle zone B4)



Il perimetro delle zone B4 comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti radi e saturi.

Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate nelle tavole di P.R.G. e nell'art. 27 delle presenti norme.

In riferimento alle definizioni di cui all'art. 13 LR 56.77 e successive modifiche, che si intendono qui interamente richiamate i tipi di intervento consentiti sono:

- 1) conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che non alterino i volumi delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- 2) interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. * soppresso da variante



ST = aree per servizi tecnologici
FR = fasce di rispetto stradale
V = aree destinate alla viabilità
IF = aree per impianti ferroviari
IA = zone di rispetto aeroportuale
AS = aree di salvaguardia ambientale.

Art. 26
(prescrizioni generali)

* comma soppresso da variante strutturale 2006 *

Per destinazioni d'uso non esplicitamente previste dal presente Titolo IV l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, valuterà la compatibilità con le singole zone funzionali previste.

Nello spirito della L. 13/89 ed in particolare a complemento di quanto previsto agli artt. 2 e 3 di detta Legge, ai portatori di handicap, o a chi ne esercita la tutela o la potestà, è consentito, previo accertamento della reale necessità e dell'impossibilità a risolverla in altro modo, il rilascio del permesso di costruire le attrezzature, ed i locali relativi necessari: ciò anche in deroga alla destinazione d'uso ed a tutti gli indici di zona; è unicamente fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze previste dalle leggi vigenti.

Art. 27
(R - zone residenziali)

PREMESSA - In conformità ai contenuti della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, alle zone residenziali ricadenti all'interno degli addensamenti commerciali A1 ed A4, come perimetrati sulla tavola 2A in scala 1:5.000, può essere attribuita la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" mentre nelle porzioni esterne ai suddetti addensamenti tale destinazione d'uso si esercita limitatamente agli esercizi di vicinato.

Le zone funzionali R sono destinate ad insediamenti residenziali con la presenza delle funzioni compatibili sotto indicate:

- a) Residenza;
- b) funzioni compatibili: attrezzature per il commercio al dettaglio, ristoranti, bar, cinematografi, teatri, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose o comunque ritenute incompatibili con la residenza;
- c) uffici pubblici e privati.