

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 178 / 2024 E.I.

Giudice dell'esecuzione Dott. Ausiello Umberto

* * * * *

Promosso da

PROCEDENTE: XXXXXXXXXXXX

Contro

ESECUTATO: XXXXXXXXXXXX

Perizia Tecnico Estimativa

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Lucchi Giulia, con Procedimento n. 178/2024 E.I. nominava perito stimatore lo scrivente Geom. Torreggiani Stefano, iscritto all'Albo Professionale del Collegio dei Geometri della Provincia di Modena al n. 2325, con studio in Vignola (MO), Via Posterla n. 6, conferendogli l'incarico di rispondere agli adempimenti richiesti.

Lo scrivente, a seguito del giuramento e della sottoscrizione del Verbale di accettazione in data 25 giugno 2025, ha preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti.

A seguito di questa prima visione, ha effettuato in data 17 Ottobre 2025 in loco, i dovuti accertamenti e le relative verifiche, ha preso i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Modena e l'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni).

L'esperto ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, C.P.C. e precisa quanto segue:

1. Presentazione certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567 secondo comma c.p.c.) Notaio Uber Tacconi;
2. I dati catastali sono stati indicati nella certificazione;
3. E' stato depositato il certificato di stato civile.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- ✓ CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI E LOTTI
- ✓ IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ✓ DATI DI PIGNORAMENTO ED ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- ✓ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ✓ CONFINI
- ✓ PROPRIETÀ
- ✓ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- ✓ STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI
- ✓ PROVENIENZA DEL BENE
- ✓ VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E SANABILITA' DEGLI EVENTUALI ABUSI
- ✓ INDAGINE AMMINISTRATIVA CONDOMINIALE
- ✓ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- ✓ DESCRIZIONE DEI BENI
- ✓ CONSISTENZA COMMERCIALE
- ✓ STIMA DEI BENI

CONSISTENZA - UBICAZIONE IMMOBILI -LOTTI

Il bene ubicato nel Comune di Modena in Via San Faustino n. 155 Scala F Interno 6 Piano S2, è inserito in un complesso immobiliare composto da più unità, ed è costituito da un'autorimessa.

Per la presente procedura esecutiva il lotto è unico:

1° LOTTO Comune di Modena

Foglio 139 - Mappale 38 - Subalterni 526;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati dalle relative visure catastali del Comune di Modena:

✓ Foglio 139 – Mappale 38 – Subalterno 526

<i>Piano S2</i>	<i>Categoria C/6</i>	<i>Classe 4</i>	<i>Consistenza 17mq.</i>	<i>Rendita</i>	<i>70,24€</i>
-----------------	----------------------	-----------------	--------------------------	----------------	---------------

DATI DI PIGNORAMENTO ED ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567, 2° comma, C.P.C., risultano iscritte le seguenti note di trascrizione ed iscrizione:

L'unità immobiliare in oggetto non risulta gravata da ipoteche, pignoramenti, sequestri e formalità pregiudizievoli di alcun genere.

CORRISPONDENZA TRA L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni posti nel Comune di Modena ed indicati al Foglio 139, Mappale 38, Subalterno 526, corrispondono a quanto pignorato.

CONFINI

Il subalterno 526, confina con corsello di manovra comune sul lato del portone di accesso e tre autorimesse di altre proprietà.

PROPRIETÀ

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima, già identificati in precedenza, risultano intestati come segue, Comune di Modena, Foglio 139, Mappale 38, Sub. 526, XXXXXXXXXXXX, nata XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX, in via XXXXXXXXXXXX n. XX, int. XX, avente c.f. XXXXXXXXXXXX – (Proprietaria 1/1);

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

L'unità immobiliare di proprietà XXXXXXXXXXX non presentano servitù riscontrabili.

STATO CIVILE ESECUTATI

AL MOMENTO DELL'ACQUISIZIONE DEL BENE

L'esecutato al momento dell'acquisizione risultava in separazione dei beni.

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene pignorato al Foglio 139, Mappale 38, Subalterni 526 è pervenuto all'esecutata sig.ra XXXXXXXXXXX (1/1 piena proprietà) in virtù di Atto del 18.12.1987 Pubblico Ufficiale Marani Giovanni sede Modena (MO) Repertorio n. 14532/7208 - Registrato in data 15.01.1988 - n. 785 particolare e n. 947 generale.

VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E

SANABILITA' DEGLI EVENTUALI ABUSI

A seguito di verifiche presso l'archivio dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Modena sono state trovate le seguenti pratiche edilizie ed atti autorizzativi inerenti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta all'interno del fabbricato ubicato in Via S. Faustino n. 155 Scala F Interno 6 Piano S2:

- ✓ Licenza edilizia

Prot. 7650/73 n.1100 del 29.12.1973;

- ✓ Licenza edilizia

Prot. 1/181 n.1100/73 del 03.05.1976;

- ✓ Licenza edilizia

Prot. 1/1500 n.1100/73 del 20.12.1977;

- ✓ Abitabilità e servibilità

Prot. gen. 2810/79 del 22.04.1976;

✓ Abitabilità e servibilità

Prot. gen. 1115/77 del 17.12.1976;

Durante il sopralluogo il perito, relativamente alle unità immobiliari pignorate, ha rilevato piccole difformità di misure rientranti in tolleranza del 2% (L.R. 23/2014 art. 19 bis.).

INDAGINE AMMINISTRATIVA GESTIONE DEL CONDOMINIO

Il bene in oggetto è inserito in edificio composto da più unità immobiliari, denominato Condominio Windsor Park Center, amministrato da Palmieri Gestioni Immobiliari s.r.l., di cui si allega la scheda contabile e l'importo di spettanza della sig.ra XXXXXXXXXXXX:

✓ Anno 2024/2025	204,90 €
✓ Anno 2025/2026	180,20 €

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

In data 17.10.2025, nel corso del sopralluogo presso l'unità immobiliare sita in via Via S. Faustino n. 155 Scala F Interno 6 Piano S2, si accertava che l'accesso risultava interdetto da un lucchetto. Alla presenza del sottoscritto e dell'Ufficiale dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena, il fabbro incaricato procedeva alla rimozione della chiusura e all'apertura dell'immobile.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio principale risulta costruito nei primi anni 70. L'autorimessa in oggetto è posta al secondo piano interrato ed il suo utilizzo è di una sola autovettura, il portone in lamiera risulta parzialmente danneggiato. Il box è raggiungibile dalla rampa F.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale è intesa come l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e perimetrali a seconda della intera o parziale proprietà. Tale superficie sarà conteggiata in base alla destinazione d'uso dei locali mediante adeguati coefficienti di omogeneizzazione.

Per le superfici dei beni in oggetto, al lordo delle murature, si misurano, arrotondate le seguenti quantità:

SUB.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEF. RID.	SUP. COMM.	SUP. COMM. TOT.
526	Autorimessa	17,30 mq.	0,50	8,65 mq.	8,65 mq.

STIMA DEI BENI

La valutazione del valore di mercato delle unità immobiliari è da considerarsi a misura, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, della loro destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà, dello stato di conservazione delle stesse e dalle risultanze dei valori di mercato di altri beni similari esistenti e compravenduti nelle vicinanze accertati presso operatori del settore immobiliare.

Il valore di riferimento assunto per le autorimesse è stato determinato come media tra i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari OMI e da borsini immobiliari e si assesta su indici compresi tra i 740,00 €/mq. ed i 1.100,00 €/mq., tale valore medio è riconducibile a 920,00 €/mq..

La trasposizione del prezzo medio di riferimento al prezzo proprio delle singole unità immobiliari in esame è stato determinato applicando al prezzo medio di mercato preso a riferimento, le maggiorazioni percentuali positive o negative derivanti dall'applicazione di sottoparametri espressivi per i beni da valutare, in specifico tengono conto delle caratteristiche di localizzazione (ubicazione, collegamenti, servizi, attrezzature collettive,

servizi commerciali e qualità ambientale), di posizione (esposizione, panoramicità, luminosità, prospicienza, h. da piano strada e impianti tecnologici), tipologiche (età edificio, caratteristiche architettoniche, costi manutenzione, condizioni struttura, antisismici, efficienza energetica) e produttivi (servitù, diritti, esenzioni fiscali) dei beni stessi.

Dall'interpolazione di tali parametri si evince che il valore a mq. di superficie degli immobili è di € 888,28/mq. arrotondato per eccesso a € 890,00/mq..

Il valore normale, così calcolato, dovrà poi essere diminuito di una percentuale compresa tra il 5% ed il 10%, non potendo prestare, nel caso in specie, la garanzia per eventuali vizi occulti e vizi sugli impianti tecnologici. Per queste unità, in considerazione delle condizioni generali riscontrate, delle difformità sul fabbricato e la rimozione delle parti non legittimate, la percentuale, in diminuzione, sarà applicata nella misura minima del 5%. Tenuto conto di quanto esposto, della natura dell'incarico che vede l'immobile soggetto a procedura esecutiva immobiliare, lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni oggetto della presente relazione di stima, secondo il sistema sintetico/comparativo mono-parametrico, nel modo seguente:

Si ritiene corretto adottare un valore unitario di 890,00 €/mq (ottocentonovantaeuro)

LOTTO 1

Subalterno 526	mq. 8,65	x 890,00 €	=	7.698,50 € -
		<u>Coef. Riduzione 5 %</u>	=	<u>384,93 € =</u>
			=	7.313,57 €

Si arrotonda a 7.300,00 € (settemilatrecentoeuro/00)

* * * * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Vignola li, martedì 21 ottobre 2025

IL CONSULENTE TECNICO
Torreggiani geom. Stefano

Allegati:

- | | |
|------------|--|
| ALLEGATO A | – <i>Relazione fotografica;</i> |
| ALLEGATO B | – <i>Documentazione catastale: Planimetria, Visura, Estratto di mappa;</i> |
| ALLEGATO C | – <i>Documentazione urbanistica: Titoli edilizi;</i> |
| ALLEGATO D | – <i>Documentazione condominiale: Esercizio 2024/2025 e 2025/2026;</i> |

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 178 / 2024 E.I.

Giudice dell'esecuzione Dott. Ausiello Umberto

* * * * *

Promosso da

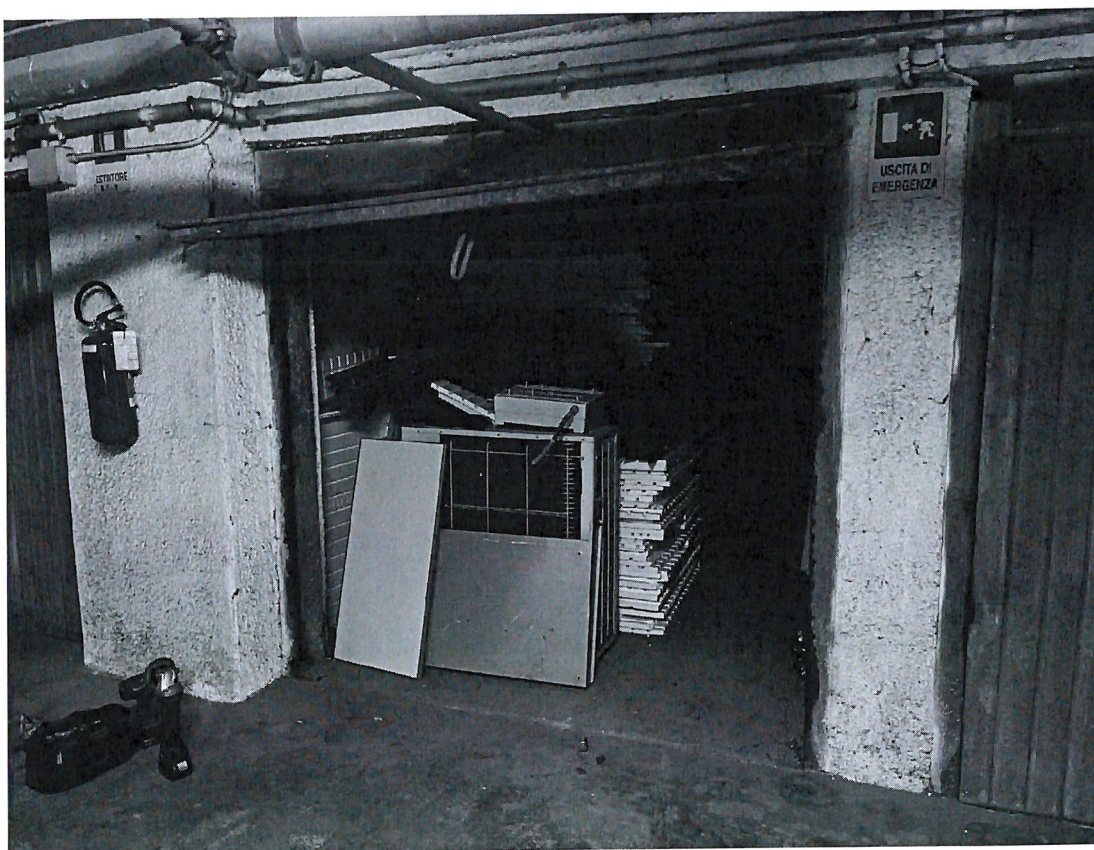
PROCEDENTE: CONDOMINIO WINDSOR PARK CENTER

Contro

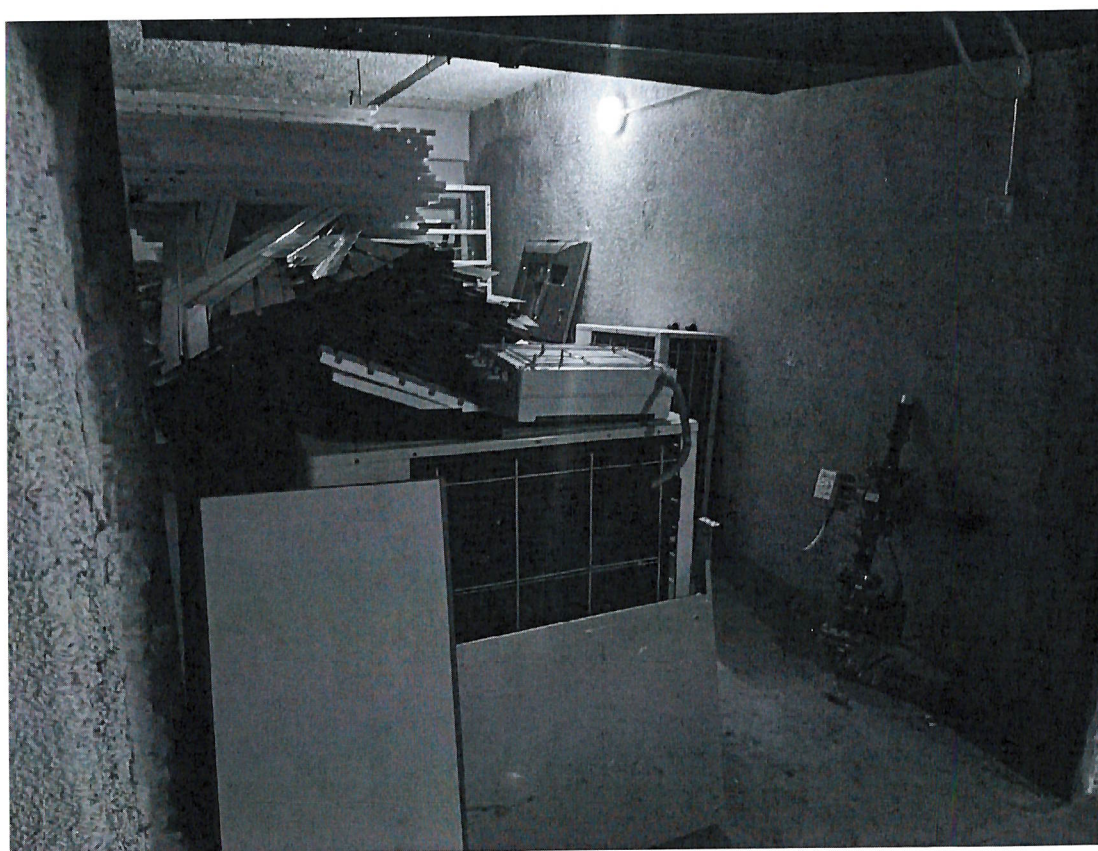
ESECUTATO:

Perizia Fotografica





FOTOGRAFIA n. 1



FOTOGRAFIA n. 2



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/06/2025

Dati identificativi: Comune di MODENA (F257) (MO)

Foglio 139 Particella 38 Subalterno 526

Classamento:

Rendita: Euro 70,24

Zona censuaria 2,

Categoria C/6⁹⁾, Classe 4, Consistenza 17 m²

Indirizzo: STRADA SAN FAUSTINO n. 155 Scala F Interno 6 Piano S2

Dati di superficie: Totale: 19 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/11/2022 Pratica n. MO0118329 in atti dal 23/11/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 118329.1/2022)

> **Dati identificativi**

Comune di MODENA (F257) (MO)

Foglio 139 Particella 38 Subalterno 526

Partita: 1050133

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MODENA (F257) (MO)

Foglio 139 Particella 38

Foglio 139 Particella 111

> **Indirizzo**

STRADA SAN FAUSTINO n. 155 Scala F Interno
6 Piano S2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/11/2022
Pratica n. MO0118329 in atti dal 23/11/2022
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 118329.1/2022)



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/06/2025
Ora: 14:59:17
Numero Pratica: -
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 70,24
Zona censuaria 2,
Categoria C/6^a, Classe 4, Consistenza 17 m²

VARIAZIONE del 18/07/1991 in atti dal 08/04/1993
VARIAZIONE DI CONSISTENZA (n. 60.26/1985)

> **Dati di superficie**

Totale: 19 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
01/01/1985, prot. n. 60

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

- > 1. 
Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 18/12/1987 Pubblico ufficiale
NI Sede MODENA (MO) Repertorio n. ...
UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. ...
registrato in data 07/01/1988 - Voltura n. ...
atti dal 25/05/1990

Visura telematica

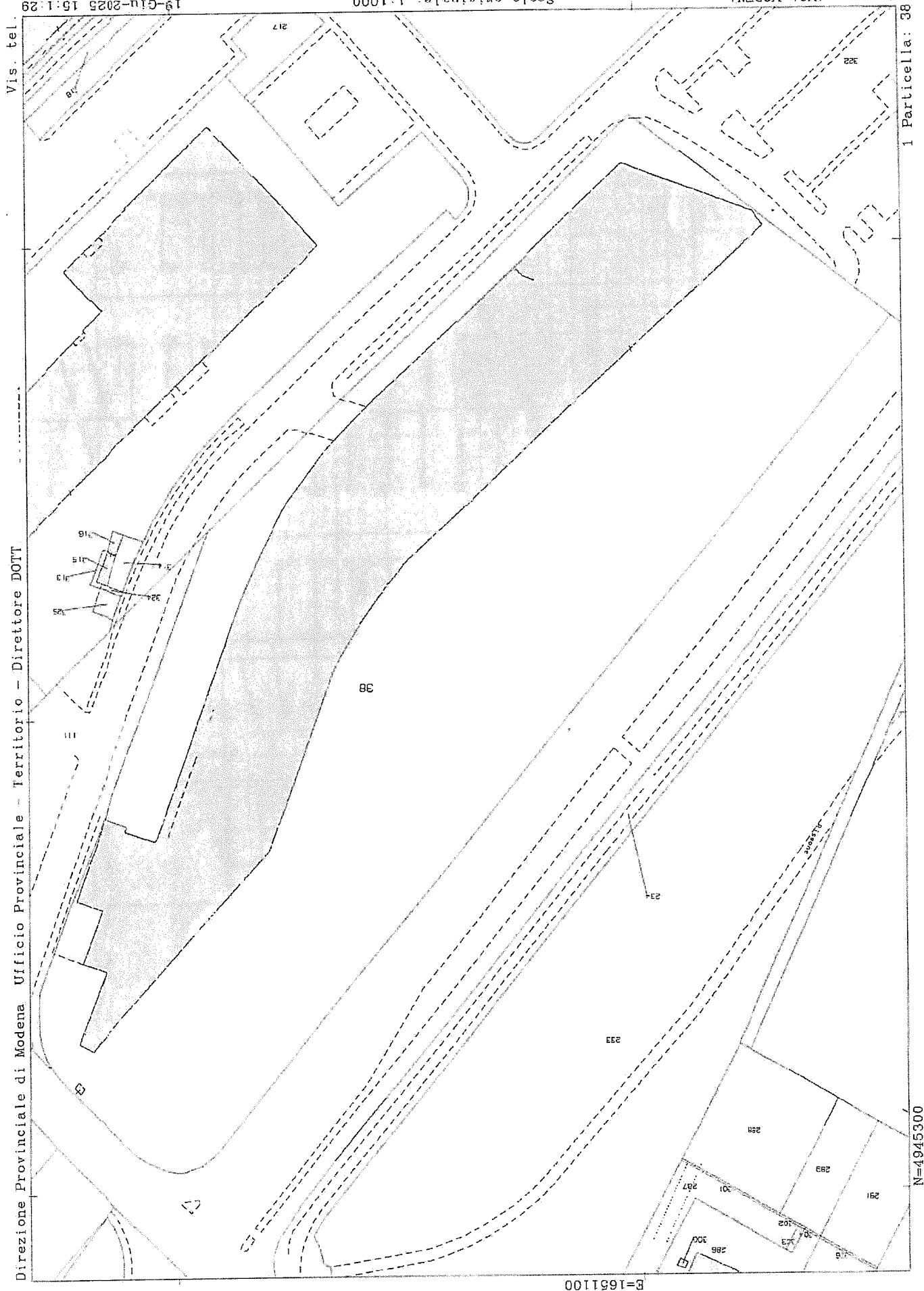
Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse





Firmato Da: TORREGGIANI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4950e6





COMUNE DI MODENA

LICENZA PER OPERE CONTEMPLATE DAL REGOLAMENTO EDILIZIO

GO /mg

IL SINDACO

Vista la domanda della S.p.A.
registrata il 6 Agosto 1973 col Prot. Gen./LL.PP. n. 7650
corrispondente al n. 1100 del registro particolare dell'Ufficio
Edilizia Privata con la quale si chiede la autorizzazione per la costru-
zione di un fabbricato ad uso civile abitazione
nell'immobile sito in Modena Via Nuova Levante
Visti i i disegni allegati a firma degli arch. Ing.
Visti i riferimenti di merito degli Uffici competenti -Ing.
Visto il voto della Commissione Igienico-Edilizia in data 28 Dic. 1973
Vista la propria determinazione in data 29 Dicembre 1973

Comunica che, salvi sempre e riservati i diritti dei terzi, e la
osservanza piena di ogni prescrizione di Legge e dei Regolamenti
comunalì;

AUTORIZZA

la esecuzione dei progettati lavori quali risultano dalla domanda e
dalla copia dei disegni che si restituisce vistata a condizione che sia
ottenuto e fatto pervenire all'Ufficio il nulla osta del Comando dei Vigili
del Fuoco. Avverte che, la presente autorizzazione cesserà di avere ef-
ficacia qualora il progetto planivolumetrico non venga approvato dagli
Organi Superiori.

La presente licenza ha la validità di UN ANNO a partire dalla
data di notifica dell'approvazione; i lavori dovranno essere ulti-
mati entro successivi mesi 30 dal loro inizio.

Dalla Residenza Municipale, addì 29 Dicembre 1973

IL SINDACO





COMUNE DI MODENA

IL SINDACO

Vista la domanda de **lla**

Residente a **CARPI (MO) - P.le Dante 44**

registrata il **9/2/76**

al Protocollo — del Dipartimento Pianificazione Territoriale e Servizi Tecnologici — N. **1/181** corrispondente al N. **1100/73** del Regi-

stro Particolare del Comparto Gestione e Controlli, con la quale si chiede
la costruzione di fabbricato ad uso civile abitazio-
ne - Variante

in un immobile sito a Modena **Via Nuova Levante**

identificato in catasto a fogli

Sezione da mappal

Visti i disegni di progetto allegati, a firma

Visti i riferimenti del Comparto Gestione e Controlli, dell'Ufficiale Sanitario e di ogni altro competente ufficio, nonché tutti gli atti relativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia in data **30/4/76**

fatti salvi i diritti dei terzi e l'osservanza piena di ogni prescrizione di Legge, di Piano regolatore, di Regolamento edilizio, di Regolamento d'Igiene e di Polizia Urbana; concede:

LICENZA

all'esecuzione dei progettati lavori quali risultano dai disegni che, debitamente approvati e vistati, costituiscono parte integrante del presente provvedimento.



L'esecuzione dei lavori così autorizzati dovrà avvenire con l'osservanza delle seguenti prescrizioni speciali:

- che siano codificati gli impegni assunti nella concessione relativa al progetto planivolumetrico.

La presente licenza ha validità di un anno; decadrà se, trascorso un anno dalla data di notifica dell'avvenuta approvazione del progetto, i lavori autorizzati non abbiano avuto inizio.

I lavori dovranno essere ultimati entro successivi mesi ³⁰ dal loro inizio.

Il titolare della presente licenza dovrà curare che i lavori vengano eseguiti in conformità della licenza stessa ed a perfetta regola d'arte; che in mancanza di indicazioni particolari risultanti dalla domanda o dai disegni e di prescrizione speciali, i prospetti dell'edificio corrispondano alle esigenze del decoro edilizio specialmente per quanto riguarda i materiali impiegati, le finiture o le tinteggiature, provvedendo anche a sottoporre tempestivamente i campioni dei relativi materiali e colori all'approvazione del Comparto Gestione e Controlli del Comune.

Prima dell'inizio dei lavori, l'intestatario dovrà adempiere ai seguenti obblighi:

a) chiedere ed ottenere dal Comparto Gestione e Controlli del Comune regolare verbale di consegna delle linee di ciglio e delle quote altimetriche, da osservarsi scrupolosamente nell'impostazione dei lavori;

b) chiedere ed ottenere il permesso del Sindaco per eventuali recinzioni,

staccionate, ponti di servizio, ecc. che si rendano necessari all'esecuzione dei lavori autorizzati (anche a protezione della pubblica incolumità) e che implicino occupazione sia pure temporanea di suolo pubblico;

c) chiedere ed ottenere dal Settore Lavori Pubblici (Comparto Acque - Strade - Verde) del Comune l'allacciamento della fognatura interna del fabbricato alla fogna stradale;

d) prendere accordi con i competenti Comparti dei Servizi Tecnologici Comunali e con le Aziende Municipalizzate, circa l'impiego dei materiali relativi alla pavimentazione esterna ed alla illuminazione esterna, specialmente nel caso che i lavori riguardino portici o piani porticati;

e) apporre all'esterno del cantiere un cartello ben visibile indicante: il carattere della costruzione, il nominativo del proprietario, il nominativo del progettista, il nominativo del direttore dei lavori, il nominativo e la ragione sociale dell'impresa, l'assistente capo cantiere. Comunicazione scritta dell'effettivo inizio e fine dei lavori deve essere data comunque e tempestivamente al Comune — a mezzo raccomandata.

L'intestatario della presente licenza dovrà inoltre:

1) prima di dar inizio allo spiccato delle murature in elevazione, richiedere la seconda visita da parte del Comparto Gestione e Controlli;

2) all'atto della posa della copertura, presentare al Sindaco domanda di sopralluogo per gli accertamenti circa la conformità dell'opera al progetto approvato;

3) approntare, previa istruzioni da assumere presso l'Azienda Municipalizzata, apposito spazio per il deposito dei rifiuti solidi urbani;

4) rispettare le norme di Legge e di Regolamento relative al controllo della combustione dei generatori di calore, alla prevenzione degli incendi o alle disposizioni antisismog.



Le visite tecnico-sanitarie per l'abitabilità, la servibilità e l'usabilità dei locali saranno effettuate, dietro apposita domanda, a lavori completamente ultimati. Nel caso di costruzioni civili di altezza superiore a 24 metri in gronda o di costruzioni industriali, autorimesse, edifici muniti di centrali termiche con caldaia di potenzialità maggiore di cal./ora 30.000 - ecc. dovrà essere allegato alla domanda di abitabilità il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dai Vigili del Fuoco.

Per le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, e per quelle a struttura metallica si dovranno adempiere le prescrizioni della Legge 5-11-1971 N. 1086. Per le stesse opere di cui alla citata legge, il rilascio del decreto di servibilità o di abitabilità della costruzione è subordinato alla presentazione da parte del Committente al Sindaco di copia del « certificato di collaudo » con attestazione, dell'Ufficio del Genio Civile, dell'avvenuto suo deposito.

Eventuali sostituzioni del Direttore dei lavori e dell'Impresa costruttrice dovranno essere comunicate immediatamente al Comune.

Qualora si verifichi che le funzioni di Direttore dei lavori si rendessero vacanti per qualsiasi motivo, l'attività del cantiere dovrà essere sospesa e rimanere tale fino a quando non cessi detta vacanza.

Al momento della visita tecnica di controllo per il benestare al rilascio del decreto di abitabilità, l'immobile dovrà risultare dotato delle opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto pattuito in materia in eventuale convenzione, od in atto d'impegno sottoscritto dal titolare o dai titolari della presente licenza.

Dalla Residenza Municipale, li 3 MAR 1975



IL SINDACO



IL SINDACO

Visto il progetto per costruz. di fabbricato civile - Var.

presentato a domanda de T

Visto il parere dell'ufficio d'igiene;

Visto il parere dell'ufficio Tecnico;

Visto il verbale della Commissione Edilizia;

APPROVA IL PROGETTO

AUTORIZZA LA ESECUZIONE DELLE OPERE PROGETTATE

Con le condizioni indicate nel verbale della Commissione.

e dispone per il rilascio della relativa licenza.

Dalla Residenza Municipale, addi

IL SINDACO

b. [signature]

~~Il Segretario Comunale~~





COMUNE DI MODENA

11/

IL SINDACO

Vista la domanda della

Residente a **Modena - Viale Martiri, 30**

registrata il **20/10/1976**

al Protocollo — del Dipartimento Pianificazione Territoriale e Servizi Tecnologici — N. **1/1500** corrispondente al N. **1100/73** del Registro Particolare del Comparto Gestione e Controlli, con la quale si chiede la costruzione di fabbricato residenziale - variante -

in un immobile sito a Modena - **Via S. Faustino ang. Asse Attrezzato**

identificato in catasto a **1** fogli **97**

Sezione **Forose** da mappa **e 6055**

Visti i disegni di progetto allegati, a firma

Visti i riferimenti del Comparto Gestione e Controlli, dell'Ufficiale Sanitario e di ogni altro competente ufficio, nonché tutti gli atti relativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia in data **26 Novembre 1976**

fatti salvi i diritti dei terzi e l'osservanza piena di ogni prescrizione di Legge, di Piano regolatore, di Regolamento edilizio, di Regolamento d'Igiene e di Polizia Urbana; concede:

LICENZA

all'esecuzione dei progettati lavori quali risultano dai disegni che, debitamente approvati e visti, costituiscono parte integrante del presente provvedimento.

RECEVUTA
[Handwritten signature]



L'esecuzione dei lavori così autorizzati dovrà avvenire con l'osservanza delle seguenti prescrizioni speciali:

- a condizione che siano soddisfatti gli impegni assunti nella convenzione relativa al progetto planimetrico ed inoltre che l'uso del locale non destini a sottotetto sia e resti a disposizione dei condomini -

La presente licenza ha validità di un anno; decadrà su, trascorso un anno dalla data di notifica dell'avvenuta approvazione del progetto, i lavori autorizzati non abbiano avuto inizio.

I lavori dovranno essere ultimati entro successivi mesi 30 dal loro inizio.

Il titolare della presente licenza deve curare che i lavori vengano eseguiti in conformità della licenza stessa ed a perfetta regola d'arte; che in mancanza di indicazioni particolari risultanti dalla domanda o dai disegni o di prescrizioni speciali, i prospetti dell'edificio corrispondano alle esigenze del decoro edilizio specialmente per quanto riguarda i materiali impiegati, le finiture e le tinteggiature, provvedendo anche a sottoporre tempestivamente i campioni dei relativi materiali e colori all'approvazione del Comparto Gestione e Controlli del Comune.

Prima dell'inizio dei lavori, l'intestatario dovrà adempiere ai seguenti obblighi:

- a) chiedere ed ottenere dal Comparto Gestione e Controlli del Comune regolare verbale di consegna della linea di ciglio e delle quote altimetriche, da osservarsi scrupolosamente nell'impostazione dei lavori,
- b) chiedere ed ottenere il permesso del Sindaco per eventuali recinzioni,

staccionate, ponti di servizio, ecc. che si rendano necessari all'esecuzione dei lavori autorizzati (anche a protezione della pubblica incolumità) e che implicino occupazione sia pure temporanea di suolo pubblico;

c) chiedere ed ottenere dal Settore Lavori Pubblici (Comparto Acque - Strade - Verde) dal Comune l'allacciamento della fognatura interna del fabbricato alla fogna stradale;

d) prendere accordi con i competenti Comparti dei Servizi Tecnologici Comunali e con le Aziende Municipalizzate, circa l'impiego dei materiali relativi alla pavimentazione esterna ed alla illuminazione esterna, specialmente nel caso che i lavori riguardino portici o piani porticati;

e) apporre all'esterno del cantiere un cartello ben visibile indicante: il carattere della costruzione, il nominativo del proprietario, il nominativo del progettista, il nominativo del direttore dei lavori, il nominativo e la ragione sociale dell'impresa, l'assistente capo cantiere. Comunicazione scritta dell'effettivo inizio e fine dei lavori deve essere data comunque e tempestivamente al Comune — a mezzo raccomandata.

L'intestatario della presente licenza dovrà inoltre:

- 1) prima di dar inizio allo spiccato della muratura in elevazione, richiedere la seconda visita da parte del Comparto Gestione e Controlli;
- 2) all'atto della posa della copertura, presentare al Sindaco domanda di sopralluogo per gli accertamenti circa la conformità dell'opera al progetto approvato;
- 3) approntare, previa istruzioni da assumere presso l'Azienda Municipalizzata, apposito spazio per il deposito dei rifiuti solidi urbani;
- 4) rispettare le norme di Legge e di Regolamento relative al controllo della combustione dei generatori di calore, alla prevenzione degli incendi e alle disposizioni antisismiche.



Le visite tecnico-sanitarie per l'abitabilità, la servibilità e l'usabilità dei locali saranno effettuate, dietro apposita domanda, a lavori completamente ultimati. Nel caso di costruzioni civili di altezza superiore a 24 metri in gronda o di costruzioni industriali, autorimesse, edifici muniti di centrali termiche con caldaia di potenzialità maggiore di cal./ora 30.000 - ecc. dovrà essere allegato alla domanda di abitabilità il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dai Vigili del Fuoco.

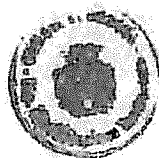
Per le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, e per quelle a struttura metallica si dovranno adempiere le prescrizioni della Legge 5-11-1971 N. 1086. Per le stesse opere di cui alla citata legge, il rilascio del decreto di servibilità o di abitabilità della costruzione è subordinato alla presentazione da parte del Committente al Sindaco di copia del « certificato di collaudo » con attestazione, dell'Ufficio del Genio Civile, dell'avvenuto suo deposito.

Eventuali sostituzioni del Direttore dei lavori e dell'Impresa costruttrice dovranno essere comunicate immediatamente al Comune.

Qualora si verifichi che le funzioni di Direttore dei lavori si rendessero vacanti per qualsiasi motivo, l'attività del cantiere dovrà essere sospesa e rimanere tale fino a quando non cessi detta vacanza.

Al momento della visita tecnica di controllo per il benessere al rilascio del decreto di abitabilità, l'immobile dovrà risultare dotato delle opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto pattuito in materia in eventuale convenzione, od in atto d'impegno sottoscritto dal titolare o dai titolari della presente licenza.

Dalla Residenza Municipale, li 20 DIC. 1977



IL SINDACO

[Handwritten signature]





COMUNE DI MODENA

DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SERVIZI TECNOLOGICI
COMPARTO GESTIONE E CONTROLLI

IL SINDACO

Visti gli atti depositati presso questo Municipio;

certifica

- che con determinazione in data 29 Dicembre 1973 Prot. n. 7650/73 è stato approvato il progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile, negozi e laboratori - stralcio A-B-C- non di lusso ai sensi del D.M. 7.1.50 e successive modifiche - in un immobile sito a Modena in Via S. Faustine ang. Asse attrezzato
- che la relativa licenza, intestata a lla - che il fabbricato è stato oggetto di successiva variante stralcio approvata; è stata rilasciata con decorrenza della validità dal 29 Dicembre 1973
- che i lavori sono effettivamente iniziati in data --- ed ultimati in data ---
- che le norme del piano regolatore generale ammettevano l'edificabilità per un volume massimo di mc. 92.510=
- che la consistenza delle opere eseguite risulta quella sottoindicata:
superficie coperta preesistente mq. 4.580= volume preesistente mc. 54.251=
superficie coperta realizzata mq. 1.290= volume realizzato mc. 38.259=
- che la superficie dei negozi, magazzini, laboratori, uffici è di mq. 1.267= che non supera il rapporto di 1/4 della superficie totale dei piani fuori terra;
- che l'immobile è identificato in Catasto al foglio 97-100 Sezione D.095 da mapp. 6055/a;
- che le opere eseguite ottennero l'abitabilità e servibilità, con decorrenza dal 23 Aprile 1976 (Prot. Gen. n. 2810/76) in carta libera per accertamento fiscale ai sensi dell'Art. 5 tab. B, del D.P.R. 26-10-72 n. 642.

Dalla Presidenza Municipale, addì 4 Maggio 1976

IL SINDACO



**COMUNE DI MODENA****DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SERVIZI TECNOLOGICI
COMPARTO GESTIONE E CONTROLLI****IL SINDACO**

Visti gli atti depositati presso questo Municipio;

certifica

- che con determinazione in data 29-Dic-73 Prot. n. 7650/73
è stato approvato il progetto per la costruzione di fabbricato ed
uso civili abitazioni, negozi e uffici - Strada DEF4H
in un immobile sito a Modena in Via S. Francesco - Am. Alcega 13
— che la relativa licenza, intestata a lla
la
la
è stata rilasciata con decorrenza della validità dal 29-Dic-73
— che i lavori sono effettivamente iniziati in data — ed ultimati in data 17-Dic-76
— che il fabbricato è stato oggetto di multiple var-
ianti approvate
— che le norme del piano regolatore generale ammettevano l'edificabilità per
un volume massimo di mc. 92.510
— che la consistenza delle opere eseguite risulta quella sottoindicata:
superficie coperta preesistente mq. 1.290 volume preesistente mc. 38.259
superficie coperta realizzata mq. 4.580 volume realizzato mc. 54.245
— che la superficie dei negozi, magazzini, laboratori, uffici è di mq. 3.136
supera il rapporto di — della superficie totale dei piani fuori terra;
— che l'immobile è identificato in Catasto al foglio 97-100 Sezione Forem
da mapp. 6055/a
— che le opere eseguite ottennero l'abitabilità e servibilità, con decorrenza dal 17-Dic-
1976 (Prot. Gen. n. 1115/77)
In carta libera per accertamento fiscale ai sensi dell'Art. 5 tab. B, del D.P.R. 26-10-72 n. 642.
Dalla Residenza Municipale, addì 28-2-77

IL SINDACO

Condominio : WINDSOR PARK CENTER
 Indirizzo : VIA SAN FAUSTINO, 155
 Località : 41124 Modena MO
 C.F. : 80019580366
 IBAN : IT76M0503412903000000016596
 Amministratore : PALMIERI - GESTIONI IMMOBILIARI SRL

Spett.le

I VERSAMENTI DOVRANNO ESSERE ESEGUITI SUL C/C C/O BANCO BPM SPA - B.S.G.S.P.
 INTESTATO : CONDOMINIO WINDSOR PARK CENTER
 CODICE IBAN
 SPECIFICANDO IL NOMINATIVO DELL'INTESTATARIO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E
 CAUSALE DEL VERSAMENTO.

Estratto conto movimenti in data 21/10/2025 gestione GLOBALE - Periodo: Dal 01/05/2025 al 30/04/2026							
Num	Data Reg	Causale	Descrizione movimento	Codice Unità	Debiti	Crediti	Saldo
	01/05/25	Saldo iniziale	Gestione Ordinaria	004.F.F006	6.663,31		6.663,31 Db
41938	30/06/25	Rate	1^ Rata Lavori straord.	004.F.F006	2,37		6.665,68 Db
49743	30/06/25	Rate	1^ Rata Ordinaria	004.F.F006	15,65		6.681,33 Db
296	03/07/25	Spese Personali	fatt.37/25 rif. Rge 178/24 Ri - fondo spese	004.F.F006	610,00		7.291,33 Db
41939	31/07/25	Rate	2^ Rata Lavori straord.	004.F.F006	2,42		7.293,75 Db
49744	31/07/25	Rate	2^ Rata Ordinaria	004.F.F006	15,70		7.309,45 Db
504	07/08/25	Spese Personali	fatt.37/25 fondo spese assegnato procedimento n.178/2024	004.F.F006	600,00		7.909,45 Db
513	18/08/25	Spese Personali	fatt.49/25 competenze per aggiornamento con deposito atto di intervento e.i. 178/2024 RG	004.F.F006	300,19		8.209,64 Db
41940	31/08/25	Rate	3^ Rata Lavori straord.	004.F.F006	2,42		8.212,06 Db
49745	31/08/25	Rate	3^ Rata Ordinaria	004.F.F006	15,70		8.227,76 Db
41941	30/09/25	Rate	4^ Rata Lavori straord.	004.F.F006	2,42		8.230,18 Db
49746	30/09/25	Rate	4^ Rata Ordinaria	004.F.F006	15,70		8.245,88 Db
			Totali Partecipante (S.e. & o.)		8.245,88		8.245,88 Db

L'AMMINISTRATORE

1°/24/2025 15:15:15

Per esercizio 25/26 (01-05-25/30-04-26)

TOT € 180,20



Riparto consuntivo gest globale - Dal 01/05/2024 al 30/04/2025		Pag. 001
Condominio WINDSOR PARKCENTER VIA SAN FAUSTINO, 155 41124 Modena (MO) CF 80019580366 IBAN IT76M0503412903000000016596	Spett.le	025/2425 01/07/25 17:19:18

Unità	Tabella / Contatore	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (Euro)
004.F.F006	Proprietà Tutti T1	153.428,12	0,2000/993,8600		30,87
	Assicurazione fabbricato escluso ACER	34.340,00	0,2000/977,7410		7,02
	Proprietà Esterno T7	3.718,00	0,6180/995,2660		2,31
	Conduzione Tutti T1	9.223,13	0,2000/993,8600		1,86
	Conduzione Esterno T7	16.883,92	0,6180/995,2660		10,48
	Forza Motrice Cancelli T4	25.924,63	2,0100/734,4300		70,95
	Conduzione Interrati T6	352,00	38,9900/1.000,0000		13,72
	Pulizia Rampe T2	1.554,63	2,0000/910,5000		3,41
	Illuminazione Rampe T3	1.049,43	2,1400/904,5600		2,48
	Proprietà Interrati T6	594,00	38,9900/1.000,0000		23,16
	Perdite su Crediti T1	114,62	0,2000/993,8600		0,02
	Spese per detrazioni	10.687,20	1,000/291,000		36,73
	Cancelleria e postali	5.643,05	0,200/595,645		1,89
	Totale ripartito				204,90
	Riparto anno precedente				4.217,58
	Spese personali e rimborsi				2.240,83
	Totale da versare				6.663,31

Estratto conto movimenti						
N.Reg	Data Reg	Causale	Descrizione movimento	Codice Unità	Debiti	Crediti
	01/05/24	Saldo iniziale	Riparto anno precedente		4.217,58	
271	10/07/24	Addebiti personali	F24 trascrizione pignoramento	004.F.F006	299,00	
410	14/07/24	Addebiti personali	fatt.34/24 competenze per trascrizione pignoramento immobiliare	004.F.F006	272,00	
436	23/07/24	Addebiti personali	fatt.305/24 competenze ventennale per pignoramento notificato	004.F.F006	899,99	
527	23/07/24	Addebiti personali	fatt.59/24 saldo competenze fase introduttiva e di trattazione esecuzione immobiliare	004.F.F006	761,85	
2965	30/04/25	Addebiti personali	fatt.89527/25 spese postali e servizi di stampa per invio certificazione detrazioni 2024	004.F.F006	7,99	
			Totale ripartito	004.F.F006	204,90	
			Totale debiti / crediti		6.663,31	
			Importo da versare (S.e. & o.)		6.663,31	

*Modulo n. 025 4950e6

Esercizio 24-25 TOT. € 204,90

I VERSAMENTI DOVRANNO ESSERE ESEGUITI SUL C/C INTESTATO AL **CONDOMINIO WINDSOR PARK CENTER**, SPECIFICANDO NELLA CAUSALE IL NOMINATIVO INTESTATARIO DELL'UNITA' IMMOBILIARE.
 CODICE IBAN: **IT76M0503412903000000016596** C/O BANCO BPM SPA - B.S.G.S.P.

