



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Viale Virgilio 42/F 41123 Modena

Tel. 059 847301

VI° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nella procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa N. 131/2023 è stata disposta la vendita con delega delle relative operazioni all'Istituto Vendite Giudiziarie per il Circondario del Tribunale di Modena con sede in Modena, Viale Virgilio n. 42/F, degli immobili di seguito descritti.

UBICAZIONE, DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Piena ed esclusiva proprietà di complesso edilizio costituito da un fabbricato principale ex colonico da terra a tetto, articolato su tre piani, ed altro fabbricato accessorio, con circostante area cortiliva esclusiva ed annesso terreno agricolo, il tutto formante unico corpo, posto in Comune di Modena, Via Scartazza n. 92.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Modena - **Foglio 239:**

Mappale 29 sub. 4 e Mappale 30 (graffati insieme), Strada Scartazza n. 92, P.T-1-2, Z.C. 3, cat. D/10, Rendita Euro 1.814,00;

Mappale 274, Strada Scartazza, P.T, cat. F/1, mq. 66.

Catasto Terreni del Comune di Modena - **Foglio 239, Mappali:**

272 – semin arbor – Cl. 1 – Ha 1.53.56, R.D. Euro 170,51 – R.A. Euro 190,34;

273 – semin arbor – Cl. 1 – Ha 0.04.12, R.D. Euro 4,57 – R.A. Euro 5,11.

Gli immobili sono liberi.

Si segnala:

- servitù passiva di elettrodotto trascritta a Modena il 28 giugno 1982 al n. 7466 reg. part.;
- servitù attiva di passaggio trascritta a Modena il 12 novembre 2007 al n. 23146 reg. part.

Per una migliore descrizione degli immobili e per quanto riguarda la destinazione, la conformità catastale ed urbanistica degli stessi, si rimanda alle relazioni di stima redatte dalla Geom. Manuela Boliti redatte in data 31 ottobre 2023 e 2 novembre 2023.

Si precisa che per gli immobili in oggetto la ARPAE (Agenzia Prevenzione Ambiente Energia Emilia-Romagna) ha effettuato apposita verifica dei livelli di campo elettrico e magnetico a bassa frequenza dalla quale è risultato che tutti i valori, sia di campo elettrico che di induzione magnetica, sono ampiamente al di sotto dei limiti di esposizione previsti dalla normativa vigente e

Pag. 1



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

pertanto risulta rispettata la normativa di riferimento per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici; il tutto come da relazione della stessa ARPAE che si allega al presente avviso per farne parte integrante e sostanziale.

Se del caso, ricorrendone i presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma del DPR 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e di cui all'art. 40, 6° comma della Legge 28.2.85 n. 47.

Alla presente vendita non si applicheranno le norme in materia di conformità urbanistica e catastale (nonché in materia di attestato di prestazione energetica) ed ogni spesa di regolarizzazione degli immobili venduti sarà a carico dell'aggiudicatario acquirente.

La consistenza sopra descritta è posta in vendita così come "vista e piaciuta", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risulta descritta nelle perizie di stima a firma della Geom. Manuela Boliti sopra citate, a corpo e non a misura, con ogni annesso e connesso, accesso o recesso, fisso ed infisso, con tutte le adiacenze e pertinenze, accessioni, nuove costruzioni ed ampliamenti, con le servitù attive e passive in quanto legalmente esistenti e competenti, con gli usi, comunioni, diritti, azioni, ragioni ed oneri ad essa inerenti.

La presente vendita deve considerarsi in ogni caso come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo o l'venduto, oneri di qualsiasi genere anche se occulti (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura concorsuale, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura.

Trattandosi di vendita di natura coattiva non ha luogo la garanzia per vizi della cosa e la stessa non può essere impugnata per causa di lesione (art. 2922 c.c.).

CONDIZIONI DELLA VENDITA:

1) L'esame delle offerte e l'eventuale gara vengono sin da ora fissate per il giorno 4 dicembre 2026 alle ore 9.30, presso lo studio del Notaio Gino Baja Guarienti, in Reggio Emilia - Corso Garibaldi, 14 - Tel. (0522) 454225

2) Il prezzo base della vendita è fissato in Euro 314.694,72.

Oltre al prezzo di aggiudicazione saranno a carico dell'aggiudicatario i diritti soggetti ad IVA spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, nella misura stabilita nella seguente tabella:



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

da euro	ad euro	euro/percentuale
0,00	10.000,00	500,00
10.001,00	20.000,00	750,00
20.001,00	50.000,00	1.000,00
50.001,00	100.000,00	2.000,00
100.001,00	500.000,00	3.000,00
500.001,00	1.000.000,00	4.000,00
1.000.001,00	oltre	0,50%

nonchè oneri fiscali, imposte, spese e onorari notarili di trasferimento, oltre ad eventuali spese e onorari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

3) Ogni offerente dovrà fare pervenire in plico chiuso e sigillato in busta chiusa, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 3 dicembre 2026**, presso lo studio del Notaio Gino Baja Guarienti sopra indicato:

a) **Offerta irrevocabile d'acquisto in bollo** da Euro 16,00 che dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto, **nonché il prezzo offerto**. In caso di offerte presentate per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta visura della C.C.I.A.A. dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente (con allegazione delle eventuali delibere necessarie)–(allegando copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale);

b) **Assegno circolare non trasferibile** intestato alla Procedura “Soc. Coop. CASALE SCARTAZZA 92 in Lca”, di una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione, **nonché ulteriore assegno circolare intestato come sopra, di importo pari al 5% del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento**.

Non sono ammesse offerte in tutto o in parte subordinate a qualunque condizione.

L'offerta potrà altresì pervenire a mezzo servizio postale o corriere, nel termine e all'indirizzo sopra indicati. In tali casi, al fine di garantire maggior segretezza, la busta chiusa contenente l'offerta e la documentazione di cui sopra dovrà riportare la data di svolgimento della gara e il nominativo del Commissario Liquidatore ed essere inserita in una ulteriore busta da recapitare presso lo studio del Notaio Gino Baja Guarienti sopra indicato.

Le offerte dovranno essere formulate con la modulistica pubblicata sul sito internet www.ivgmodena.it oppure reperita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie.

Non è consentita la presentazione di offerte per persone da nominare.



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

Le buste saranno aperte presso lo studio del Notaio Gino Baja Guarienti sopra indicato, il giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, alla eventuale presenza degli offerenti; se vi saranno più offerte si aprirà fra gli offerenti una gara sull'offerta più alta.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in Euro 20.000,00. Il tempo per ciascun rilancio tra un'offerta e l'altra sarà di trenta secondi.

In caso di pluralità di offerte senza che vi siano rilanci, l'immobile sarà aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta o, qualora vi siano più offerte di pari importo più alto, a chi, fra tali massimi offerenti, avrà presentato l'offerta per primo (di ciò farà fede la nota di consegna che sarà riportata sulla busta al momento della ricezione nello studio notarile incaricato).

In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate per la partecipazione saranno restituite.

L'aggiudicatario dovrà successivamente versare entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione il saldo prezzo, costituito dal prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione già prestata ed entro il medesimo termine dovrà essere stipulato anche l'atto pubblico di trasferimento, pena la perdita della cauzione.

Le spese e gli onorari di verbalizzazione, di trasferimento, nonché di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, dovranno essere corrisposti dall'aggiudicatario al Notaio Gino Baja Guarienti sopra indicato, che stipulerà il successivo atto di compravendita.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena - Viale Virgilio 42/F - Modena tel. 059/847301, e-mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com orario: da lunedì al giovedì 8,30 - 13,00 e 14,00 - 17,30 il venerdì 8,30 - 13,00.

Modena, 14 ottobre 2026

Istituto Vendite Giudiziarie
Il Direttore
Alex Manelli

Alex Manelli
16.10.2026
10:17:04
GMT+01:00



Pratica Sinadoc n° 2879/2026
Trasmissione via PEC
Modena, 26/02/2026

Spett.le Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. Unipersonale
V.le Virgilio n. 42/F
41123 Modena
ivgmo@legalmail.it

Oggetto: Verifica dei livelli di campo elettrico e campo magnetico a bassa frequenza presso l'abitazione sita in Via Scartazza n. 92, nel Comune di Modena.

Facendo seguito alla Vs richiesta assunta agli atti il 09/10/2025 con Prot. n. PG/2025/178649, si trasmette, in allegato, la relazione relativa al monitoraggio in continuo realizzato nel periodo 21 gennaio – 22 gennaio 2026 presso l'abitazione in oggetto.

Distinti saluti

Incarico di Funzione
Coordinamento CEM - Apa Centro
Dott.ssa Barbara Notari

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

arpa.Arpaee Emilia-Romagna - Prot. 03/03/2026.0039821.U



Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Servizio Sistemi Ambientali - Area Prevenzione Ambientale Centro

Viale Fontanelli 23 | 41121 Modena | tel +39 059 433611 | PEC aoomo@cert.arpa.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpa.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

VALUTAZIONE DEI LIVELLI DI INDUZIONE MAGNETICA E CAMPO ELETTRICO A 50 HZ PRESSO L'ABITAZIONE SITA IN VIA SCARTAZZA N. 92 NEL COMUNE DI MODENA

Codesta Agenzia, facendo seguito alla richiesta di rilevazioni di induzione magnetica (pervenuta da Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. Unipersonale) presso un'abitazione in Via Scartazza n. 92, nel Comune di Modena, ha effettuato un sopralluogo nell'area di interesse dove sono presenti: la Cabina Primaria di San Damaso del gestore Terna S.p.A. e alcune linee elettriche AT (Planimetria e Foto 1, 2), la sorgente di campo elettrico a 50 Hz più vicina è la linea a 132 KV n. 688, posta a circa 105 m di distanza dal punto di misura. Le rilevazioni di induzione magnetica e campo elettrico sono state effettuate al primo piano dell'edificio.

Planimetria



Foto 1



Foto 2



In data 21 Gennaio 2025 i tecnici di Arpae hanno individuato il punto di indagine più significativo, posto al primo piano dell'edificio suddetto, procedendo ad effettuare una misura in continuo di campo magnetico e campo elettrico (Foto 3).

Foto 3



NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il riferimento normativo nazionale è costituito dalla Legge 22 febbraio 2001 n° 36 e dal relativo DPCM 8 luglio 2003, che per esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di 50 Hz, generati da elettrodotti, fissa in 100 μ T il valore limite per l'induzione magnetica e in 5000 V/m il valore limite per il campo elettrico.

Per i luoghi a permanenza prolungata, il DPCM indica un valore di attenzione pari a 10 μ T (art. 3 comma 2) nel caso di situazioni esistenti, e un obiettivo di qualità pari a 3 μ T (art. 4) nel caso di nuovi elettrodotti o nuovi insediamenti in prossimità di linee esistenti. Entrambi questi valori sono da intendersi come mediana nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio. La metodologia di misura adottata è conforme ai disposti normativi vigenti: DM 29 maggio 2008 "*Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica*".

VALUTAZIONE DEI LIVELLI DI ESPOSIZIONE

MISURE IN CONTINUO

A differenza del campo elettrico, che dipende esclusivamente dalla tensione ed è quindi una grandezza costante nel tempo, i valori di induzione magnetica (B) dipendono dalla corrente che circola nei conduttori al momento della misura e risultano quindi variabili nell'arco della giornata.

Per tale ragione, nel punto dove si è rilevato il valore puntuale più alto, è stata installata una centralina per il monitoraggio in continuo del livello di induzione magnetica (Foto 4), al fine di valutare la mediana nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio, come previsto dalla normativa.

La strumentazione impiegata per le misure in continuo è costituita da una centralina rilocabile MonitEM – WaveControl corredata della sonda WP50 avente le seguenti caratteristiche:

- minima sensibilità campo elettrico 2.5 V/m
- minima sensibilità induzione magnetica 0.25 μ T
- gamma in frequenza 10 Hz ÷ 3 KHz
- taratura agosto 2025

Foto 4



La misura in continuo è stata effettuata dalle ore 14.43 del 21/01/2026 alle ore 16.12 del 22/01/2026. In questo intervallo temporale, il valore massimo di campo elettrico e di induzione magnetica registrati sono sempre risultati **sempre inferiori alla minima sensibilità strumentale di 2.5 V/m e di 0.25 μ T**, di conseguenza anche **la mediana massima di induzione magnetica nell'arco di 24 ore è inferiore a 0.25 μ T**.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Dall'esame dei dati rilevati, si evidenzia che tutti i valori, sia di campo elettrico sia di induzione magnetica, sono ampiamente al di sotto dei limiti di esposizione previsti della normativa nazionale vigente (5000 V/m per il campo elettrico e 100 μ T per l'induzione magnetica).

Il valore della mediana giornaliera di induzione magnetica risulta, inoltre, molto inferiore al valore di attenzione di 10 μ T, assunto a titolo di misura di cautela per la protezione da possibili effetti a lungo termine.

Risulta, pertanto, rispettata la normativa di riferimento per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti (DPCM 8 luglio 2003).

Modena, lì 26/02/2026

Il Tecnico Incaricato
Massimo Tedeschini

Documento firmato elettronicamente secondo le norme vigenti