Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[redacted]

N° Gen. Rep. **015/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15 settembre 2026 ore 10:20

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Vincenzo Cantelli**

Custode Giudiziario:
Dott.ssa Francesca Zecchi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Integrazioni al rapporto di stima formulate sulla base delle deduzioni di parte procedente all'udienza del 15/09/2026.

LOTTO 001
LOTTO 002

Esperto alla stima: Geometra Michele Cervellati
C.f.: CRVMHL65E03A944M
Studio in: Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara
Telefono: 0532 761412
Fax: 0532 711612
Email: m.cervellati@studiocervellati.com

Integrazioni al rapporto di stima formulate sulla base delle deduzioni di parte procedente all'udienza del 15/09/2026

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

Fabbricati ad uso agricolo disposti al piano terra e primo e terreno agricoli adiacente, il tutto in Comune di Cento (FE), Via Borgatti loc. Dodici Morelli.

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati ad uso agricolo disposti al piano terra e primo e terreno agricoli adiacente, il tutto in Comune di Cento (FE), Via Borgatti loc. Dodici Morelli.

Quota e tipologia del diritto

Diritto di proprietà per 1/1:
[redacted]

Identificato al Catasto del Comune di Cento (C469) (FE):
Intestazione**:**
Diritto di proprietà per 1/2 ciascuno:
[redacted]

Catasto Fabbricati del Comune di Cento (C469) (FE):
Foglio 17 Particella 22 Subalterno 6
Rendita: € 1.557,84
Categoria D/10
Indirizzo: Via Francesco Borgatti[1] n. 5 Piano T-1

Diritto di proprietà per 1/1:
[redacted]

Identificato al Catasto del Comune di Cento (C469) (FE):
Intestazione**:**
Diritto di proprietà per 1/1:
[redacted]

[1] *Si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Via Borgatti, frazione XII Morelli, Comune di Cento.
Nella documentazione catastale e in alcuni atti della procedura esecutiva, l'indirizzo risulta talvolta imprecisamente indicato come Via Francesco Borgatti, Comune di Cento, che identifica invece una strada distinta situata nel capoluogo (Comune di Cento) anziché nella frazione XII Morelli, sempre in Comune di Cento.

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

Foglio 17 Particella 237
Redditi: agrario € 9,82
qualità: SEMIN ARBOR di classe 01, Superficie: 1.810 mq

Confini in corpo unico: Ragioni Via [redacted]

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza, e come costituite agli atti catastali e come eventualmente identificate nei titoli di provenienza ed agli atti catastali.

Conformità catastale:
Dal raffronto tra lo stato rilevato rispetto ad ogni documentazione catastale reperita si è riscontrato che vi sono difformità nella rappresentazione planimetrica degli immobili.
Sia per quanto riguarda la casella che il fienile le difformità sono state riscontrate al piano terra, in quanto nella documentazione catastale non risultano rappresentati alcuni manufatti e porzioni accessorie esistenti invece nello stato dei luoghi.
Per tali porzioni indicate nella planimetria dello stato dei luoghi si prevede comunque la rimozione e rimessa in pristino, come meglio specificato nel pertinente paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

Fienile.
In particolare, si è rilevata la presenza di una tettoia e di due ripostigli realizzati in prossimità del lato sud-est del fabbricato principale, adibito a ricovero trattori e depositi.

Casella/Cantina.
In aderenza al fabbricato adibito ad uso legnaia e cantina si è riscontrata la presenza di superficie accessoria consistente in tettoia di natura precaria, che determina un ampliamento rispetto alla sagoma rappresentata nella planimetria catastale.

Per gli immobili sopra indicati non si è riscontrata la conformità catastale.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.
Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario (e/o regolarizzazione dove possibile), e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, e per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessario ai ripristini e/o alla eventuale regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo e totale carico dell'eventuale aggiudicatario.
Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi comprensiva dell'incidenza di ogni onere incombente che resterà a carico dell'aggiudicatario.
Per uniformare lo stato dei luoghi allo stato catastale si dovrà procedere con presentazione di nuove planimetrie catastali e documentazione correlata aggiornata con ogni onere ed

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

incombente a carico dell'eventuale aggiudicatario (oneri per l'aggiornamento catastale si stimano in circa €. 4.500,00 oltre iva ed acc.).
(Si precisa che gli oneri sono puramente indicativi e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessario alla regolarizzazione catastale sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario).

Si precisa inoltre che non sono state fatte specifiche verifiche, del posizionamento dei fabbricati, con riferimento agli eventuali limiti e perimetri delle zone urbanistiche nonché alle distanze previste nelle norme codicistiche, e del posizionamento rispetto agli altri edifici all'interno del lotto di terreno.
Pertanto ogni eventuale esatta identificazione e rettifica della mappa catastale sarà da intendersi con ogni onere ed incombente nessuno escluso a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio precisato nel pertinente capitolo relativo la conformità edilizia/urbanistica.
La rappresentazione catastale e la rappresentazione dello stato rilevato sono limitate allo stato dei luoghi di ogni singolo fabbricato come rilevato in sito, con i limiti imposti dalla natura dell'esecuzione forzosa in epigrafe, precisando che la stima verrà effettuata esclusivamente a corpo, e che la rappresentazione planimetrica è indicativa al fine di determinare con la giusta approssimazione la forma e la sagoma degli immobili, con ogni onere di incombente per ogni difformità, nessuna esclusa, che sarà da intendersi a completo carico dell'eventuale aggiudicatario.

Terreno
Il terreno al Catasto Terreni come sopra meglio specificato e dal raffronto tra le risultanze catastali e lo stato dei luoghi rilevato non emergono difformità di rilievo quanto a consistenza superficiaria e qualità colturale.

Si attesta pertanto la conformità catastale dei terreni in oggetto.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Agricola.
Area urbanistica: zona Agricola.
Servizi presenti nella zona: ==.
Servizi offerti dalla zona: ==.
Caratteristiche zone limitrofe: zona Agricola.
Importanti centri limitrofi: ==.
Attrazioni paesaggistiche: ==.
Attrazioni storiche: ==.
Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo i fabbricati sono nella disponibilità del debitore esecutato, ed utilizzato dallo stesso ed al proprio nucleo familiare, fatto salvo le precisazioni che seguono.

Catasto Terreni Foglio 17 Mapp. 22 sub.6
- Contratto di locazione n. 12420 serie 3T del 18/10/2024 registrato il 15/11/2024 durata dal 11/11/2024 al 31/12/2029 – Affitto di fondo rustico.
- Contratto di locazione n. 4794 serie 3T del 15/05/2018 registrato il 13/06/2018 durata dal

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

15/05/2018 al 10/11/2026 – Affitto di fondo rustico.
- Contratto di locazione n. 631 serie 3T del 14/05/2020 registrato il 21/01/2021 durata dal 14/05/2020 al 10/11/2024 – Affitto di fondo rustico.

Per tutti i contratti scaduti non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante la disdetta.

Non sono stati reperiti altri contratti di affitto. Considerato che non vi è la certezza che quanto reperito e/o rilevato presso l'Ufficio del Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura esecutiva in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.
Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.
I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione in relazione a quanto sopra precisato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

==

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

Si precisa che, essendo il Lotto 1 ed il Lotto 2 pervenuti in origine da un'unica proprietà, potrebbe sussistere in favore dei terreni agricoli compresi nel Lotto 2 una servitù di passaggio costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c., stante la presenza di un passaggio dalla Via Borgatti attraverso l'area del Lotto 1. Tale eventuale incombente è da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario del Lotto 1, con ogni onere relativo ai diritti da far valere e/o da subire derivanti da tale circostanza.

Si segnala inoltre:
Provvedimenti amministrativi relativi al Lotto 1 (fabbricato e pertinenze – Fg. 17 Mapp. 22 Sub. 6):
Si rende noto che il fabbricato ed i manufatti pertinenziali facenti parte del Lotto 1 risultano gravati dai seguenti provvedimenti amministrativi del Comune di Cento, dei quali l'aggiudicatario dovrà tenere conto:

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

Ordinanza del Sindaco n. 774 del 29/08/2012: dichiara l'inagibilità temporanea del fabbricato sito in Cento, fraz. XII Morelli, Via Borgatti n. 5 (Fg. 17 Mapp. 22 Sub. 6), a seguito degli eventi sismici del maggio 2012, subordinando il ripristino dell'agibilità al rinforzo dei punti d'appoggio del solaio di copertura.

Ordinanza del Dirigente n. 519 del 17/12/2024: accertata la perdurante inottemperanza all'Ordinanza n. 774/2012, dispone, con termine perentorio di 90 (novanta) giorni dalla notifica – già decorso alla data della presente stima: il divieto assoluto di utilizzo e l'immediata messa in sicurezza mediante transennatura dell'immobile "magazzino agricolo/ricovero attrezzi" (medesimo Fg. 17 Mapp. 22 Sub. 6); la cessazione dell'uso residenziale principale dell'immobile "bassocomodo", privo di conformità edilizio-urbanistica; l'immediata rimozione del manufatto "tettoia", privo di qualsiasi titolo abilitativo, e il ripristino dello stato dei luoghi preesistente alla sua edificazione.

Ordinanza del Sindaco n. 57 del 08/09/2025: dispone, in relazione alla copertura in lastre di fibrocemento con presunto contenuto di amianto del fabbricato pertinenziale in corte rurale (fraz. Dodici Morelli), danneggiata dall'evento meteorico del 22/07/2023, la verifica, il controllo e l'eventuale messa in sicurezza/rimozione della copertura entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento, con eventuale successivo piano di smaltimento entro ulteriori 30 giorni in caso di accertata presenza di amianto – termine parimenti decorso alla data della presente stima.

Alla data della presente perizia non risulta agli atti comunicazione di avvenuta ottemperanza ad alcuno dei tre provvedimenti sopra richiamati: il relativo onere di regolarizzazione, messa in sicurezza, demolizione e/o bonifica amianto resta pertanto a carico dell'aggiudicatario del Lotto 1, con il connesso rischio di intervento sostitutivo da parte dell'Amministrazione Comunale in caso di ulteriore inadempienza.

Con riferimento ai provvedimenti amministrativi di cui al Lotto 1, si precisa quanto segue:
Ordinanza n. 774/2012. Il fienile interessato dal provvedimento è stato rilevato e descritto nella presente perizia in stato di collabenza, con espressa indicazione dell'impossibilità di accedervi in condizioni di sicurezza: tale stato è stato quindi già recepito nella valutazione come dato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, e non introduce alcun elemento ulteriore rispetto a quanto già stimato.
Per quanto riguarda il locale cantina/bassocomodo, oggetto del medesimo provvedimento quanto al profilo sismico, non sono stati rilevati dissesti strutturali visibili.
L'ordinanza non è quindi suscettibile di incidere sul valore attribuito a tale porzione, già stimata nello stato di fatto riscontrato.

Ordinanza n. 519/2024 e Ordinanza n. 57/2025 — profilo amianto. Si dà atto che l'eventuale presenza di amianto nelle coperture richiamate dai provvedimenti è già stata considerata nei paragrafi pertinenti della presente perizia, ove si è espressamente previsto che l'onere di verifica, smaltimento e corretto trattamento resti a carico dell'aggiudicatario.
Non si ravvisa pertanto alcuna necessità di ulteriore decurtazione, essendo tale circostanza già stata recepita nel procedimento stimativo.

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

Ordinanza n. 519/2024 – profilo uso residenziale del bassocomodo/cantina. In sede di sopralluogo non sono stati rilevati, nel locale in questione, vani con caratteristiche di camera da letto né servizi igienici tali da presupporre un utilizzo residenziale: il provvedimento, nella parte in cui ordina la cessazione di un uso residenziale, si riferisce quindi a una destinazione che non risulta riscontrabile allo stato dei luoghi e che non è stata considerata nella valutazione, la quale non ha attribuito a tale locale alcun valore aggiuntivo riconducibile a destinazione abitativa.
Il provvedimento non incide pertanto sul valore stimato.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al **reg. gen. n. 16826 reg. part. n. 1994 il 12/12/2014**, [redacted]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al **reg. gen. n. 12814 reg. part. n. 2033 il 27/07/2016**, derivante [redacted]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al **reg. gen. n. 13431 reg. part. n. 2122 il 03/08/2016**, derivante [redacted]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al **reg. gen. n. 21872 reg. part. n. 3271 il 27/12/2016**, [redacted]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

Ipoteca della riscossione – iscritta a Ferrara al **reg. gen. n. 3199 reg. part. n. 393 il 26/02/2018**, derivante [redacted]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare

Ipoteca della riscossione – iscritta a Ferrara al **reg. gen. n. 10052 reg. part. n. 1566 il 14/06/2019**, [redacted]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al **reg. gen. n. 11678 reg. part. n. 1800 il 16/06/2022**, derivant[redacted]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al **reg. gen. n. 12722 reg. part. n. 1756 il 04/07/2024**, [redacted]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento - trascritto a Ferrara al **reg. gen. n. 1898 reg. part. n. 1428 il 05/02/2025**, [redacted]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

==.

4.3 Misure Penali

==

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non disponibili.
Ogni eventuale spese di natura condominiale pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), nel biennio anteriore alla data di aggiudicazione è comunque da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, a termini di legge, salvo ogni maggiore somma determinata a consuntivo.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non disponibili.
Ogni eventuale spesa condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), nel biennio anteriore alla data di aggiudicazione è da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, a termini di legge, salvo ogni maggiore somma determinata a consuntivo.
Millesimi di proprietà: == .
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.
Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.
Indice di prestazione energetica: Non disponibile.
Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.
Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Catasto Fabbricati Foglio 17 Mapp. 22 sub.6
L'immobile in Cento è pervenuto [redacted]
quota di 1/6 piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà ciscuno in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Alberto Forte da Cento (FE), in data 03/03/2004 rep. n. 32609 e trascritto il 12/03/2004 ai n.ri 4900 / 2930 [redacted]
per quota 1/6 Piena Proprietà ciascuno per successione in morte del [redacted] cf [redacted] n data 01/06/2003 rep 79/214 trascritto il 08/07/2006 ai n.ri 18312 / 11177 e successivo atto per accettazione di eredità ai rogiti del notaio Alberto Forte da Cento (FE), in data 03/03/2004 rep. n. 32608 e trascritto il 17/03/2004 ai n.ri 5189/ 3123.

Catasto Terreni Foglio 17 Mapp. 237

L'immobile in Cento è pervenuto [redacted] er quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Colombo Bignozzi da Ferrara (FE), in data 04/06/1988 rep. n. 66802/21184 e trascritto il 18/06/1988 ai nn. 5946/8850 da [redacted]

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

In precedenza i beni immobili in oggetto sono pervenuti ai danti causa in forza di giusti titoli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per gli immobili oggetto della presente perizia, dalla documentazione reperita presso gli uffici comunali risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n 9204 del 05/09/1994, pratica edilizia n 175/1994 per ristrutturazione ed ampliamento di casella agricola.
- Permesso di costruire in sanatoria 873/2014 per opere eseguite in difformità dalla Concessione Edilizia 9204 del 05/09/1994 e Compatibilità Paesaggistica per le opere in sanatoria n 872/2014
- Permesso di Costruire pratica edilizia 906 del 2014 per demolizione con ricostruzione di fabbricato rurale. – OPERE NON ESEGUITE -
- Istanza di erogazione dei contributi per il ripristino e miglioramento sismico di immobili ad uso agricolo n 872/2014 –RESPINTA
- Richiesta di accettazione in deroga per contributi a beneficio di edifici danneggiati dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 - n 646/2017 - RIGETTATA.

Non sono state messe a disposizione ulteriori pratiche edilizie da parte degli Uffici Tecnici Comunali.

7.1 *Conformità edilizia:*

Dal raffronto tra lo stato rilevato e la documentazione urbanistico-edilizia reperita presso gli archivi comunali si è riscontrato che vi sono difformità rispetto ai titoli abilitativi assentiti.
Le difformità sono state riscontrate al piano terra di entrambi di fabbricati, in quanto nella documentazione urbanistico-edilizia non risultano rappresentati alcuni manufatti e porzioni accessorie esistenti invece nello stato dei luoghi.
In particolare, si è rilevata la presenza di una tettoia e di due ripostigli realizzati in prossimità del lato sud-est del fabbricato principale, adibito a ricovero trattori e depositi, mentre in aderenza al fabbricato adibito ad uso legnaia e cantina si è riscontrata la presenza di superfici accessorie che determinano un ampliamento rispetto alla sagoma assentita dai titoli edilizi reperiti.

Per le opere realizzate in difformità ai titoli edilizi si prevede quindi la regolarizzazione e dove non possibile il ripristino integrale sulla base di quanto indicato nei predetti titoli edilizi originari, con ogni onere ed incombente, nessuno escluso, a carico dell'eventuale aggiudicatario, oggi non quantificabile, compreso lo smaltimento a termini di legge di ogni rifiuto presente (sia di natura non pericolosa che pericolosa come ad esempio amianto, olio esausto, elettrodomestici non funzionanti, pneumatici ecc.).
Andranno altresì ripristinate le destinazioni di utilizzo specificatamente previste nel titolo edilizio, compresa ogni opera di rimozione dove necessaria, e fatta salva ogni diversa interpretazione degli enti preposti.

Eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili dovranno essere quindi ripristinate in conformità dei titoli edilizi rilasciati fatta salva ogni diversa interpretazione rilasciata dagli uffici tecnici comunali in merito all'eventuale possibilità di regolarizzazione ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004, e fatti salvi i limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19 bis della citata Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, e pertanto saranno quindi da intendersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti nessuno escluso per ogni eventuale ripristino e/o regolarizzazione dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati come sopra citati, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, anche per le eventuali difformità non espressamente rilevate e/o indicate in perizia.

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

Il valore di stima pertanto prevede riduzioni ed abbattimenti in cui è da intendersi compresa l'incidenza di ogni eventuale difformità non espressamente rilevata ed indicata nella presente perizia.

Per gli immobili sopra indicati non si è riscontrata la conformità edilizia.

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Strumento urbanistico Approvato:	PRG Vigente, PUG, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Cento così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.

Inquadramento urbanistico:
Si evidenzia che gli immobili oggetto della presente procedura ricadono in area classificata dal vigente strumento urbanistico come "Zona agricola – Sottozona delle Partecipanze" e risultano interessati dalle disposizioni di tutela di cui all'art. 83 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Cento, relative alle "Zone di interesse storico-testimoniale: Partecipanze Agrarie Cento-Pievesi", richiamate dall'art. 23 del P.T.C.P. della Provincia di Ferrara. Gli immobili risultano inoltre sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.; conseguentemente, eventuali interventi edilizi e trasformazioni dello stato dei luoghi sono subordinati all'osservanza delle prescrizioni urbanistiche e paesaggistiche vigenti nonché all'acquisizione delle autorizzazioni eventualmente richieste dalla normativa di settore. Ogni onere ed incombente derivante dal suddetto provvedimento di tutela indiretta, nessuno escluso, è da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.
L'incidenza di tale vincolo è già compreso nella determinazione dei valori già stimati.
Il tutto come meglio precisato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.
La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.
L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione:

Fabbricati ad uso agricolo disposti al piano terra e primo e terreno adiacente, il tutto in Comune di Cento (FE), Via Borgatti loc. Dodici Morelli.
di cui al punto **A.**

Quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di Fabbricato ad uso agricolo disposta al piano terra e primo e terreno adiacente, il tutto in Comune di Cento (FE), Via Borgatti loc. Dodici Morelli.

Il compendio è costituito da due corpi di fabbrica.
Il primo fabbricato è composto al piano terra da due locali ad uso ricovero trattori e quattro locali ad uso deposito, utilizzati per il ricovero di mezzi agricoli, attrezzature e materiali connessi alla coltivazione, ed al piano primo costituito da un unico vano destinato a legnaia fienile, il tutto di seguito denominato "**fienile**".

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

Il secondo corpo di fabbrica è composto al piano terra da due ripostigli, una cantina e una legnaia, destinati a funzioni accessorie e di servizio dell'attività agricola, di seguito nominato "**casella/cantina**".

Infine verrà descritto il **terreno agricolo** adiacente.

Fienile.
Il fabbricato costituisce una tipica costruzione rurale della zona forese del Comune di Cento.
Presenta una pianta regolare e si sviluppa prevalentemente su due livelli.
Al piano terra sono presenti tre locali destinati a deposito e due vani adibiti al ricovero dei trattori e dei mezzi agricoli, con una sovrastante porzione al piano primo destinata a legnaia.
Il ricovero trattori ubicato sul lato sud-est si sviluppa esclusivamente al piano terra e presenta una copertura costituita da travetti in cemento armato e solaio in laterocemento.
Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato è costituito prevalentemente da strutture murarie portanti in laterizio.
Buona parte dei solai intermedi, posti tra i locali del piano terra e la legnaia al piano primo, è realizzata con voltine in laterizio impostate su travetti in acciaio o in cemento.
Altre porzioni presentano solai in struttura lignea o in laterocemento.
Alcune parti dell'edificio risultano essere state oggetto di interventi di rinnovamento.
La copertura principale è costituita da travi lignee principali e secondarie, con sovrastante manto in tegole e coppi di laterizio.
Gli infissi esterni, ove presenti, sono costituiti da telai in legno con vetri semplici.
I portoni di accesso sono in parte in legno e in parte realizzati con profili metallici e specchiature in vetro.
Le pavimentazioni sono prevalentemente costituite da solette in calcestruzzo, in parte rivestite con materiale plastico, verosimilmente PVC.
Gli impianti elettrici sono realizzati in buona parte a vista e risultano vetusti.
Dovranno pertanto esserne verificate la conformità alla normativa vigente e le relative condizioni di sicurezza e funzionalità.
Non risultano presenti ulteriori tipologie di impianti, fatto salvo quanto a servizio del piccolo bagno ricavato al piano terra in assenza di titolo edilizio legittimante.
Tale servizio igienico deve pertanto ritenersi abusivo e la sua eventuale regolarizzazione, ove ammissibile, o rimozione sarà subordinata alle determinazioni dell'Amministrazione comunale, con oneri e adempimenti a carico dell'eventuale aggiudicatario.
Lungo il perimetro del fabbricato è presente un marciapiede di modesta larghezza, realizzato in battuto di cemento.
Buona parte del fabbricato risulta crollata in conseguenza degli eventi sismici che hanno interessato la zona.
In particolare, sul lato sud-ovest risulta completamente crollata una preesistente porzione destinata a legnaia e pagliaia, della quale permane esclusivamente l'area di sedime, tuttora individuata nella rappresentazione catastale.
All'esterno, sul lato sud-est, sono inoltre presenti alcuni container e diverse superfetazioni costituite da tettoie.
Per tali manufatti non è stato rinvenuto alcun riscontro nei titoli edilizi esaminati.
Gli stessi dovranno pertanto essere rimossi, con ogni relativo onere, adempimento e incombente a carico dell'eventuale aggiudicatario.
A causa dei numerosi crolli e dissesti strutturali conseguenti agli eventi sismici, non è stato possibile accedere in condizioni di sicurezza a tutte le porzioni del fabbricato.
La descrizione delle parti non accessibili è stata pertanto effettuata sulla base di quanto osservabile dall'esterno e della documentazione disponibile.
Al momento del sopralluogo, all'interno dei locali erano presenti mezzi agricoli, autoveicoli, attrezzature e materiali di varia natura funzionali alla conduzione dei terreni limitrofi.

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

Cantina/Casella.
Il fabbricato, destinato a funzioni accessorie e di servizio, è composto da due vani catastalmente censiti come cantine.
I locali sono utilizzati dal nucleo familiare dei debitori esecutati con funzioni di cantina, ripostiglio, deposito e legnaia.
La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura di laterizio.
Le pareti interne risultano in buona parte intonacate e tinteggiate, mentre alcune porzioni sono rivestite con piastrelle in ceramica di modesta qualità.
I pavimenti interni sono rivestiti con piastrelle in ceramica.
Il solaio di copertura appare realizzato in laterocemento.
Tale caratteristica costruttiva dovrà tuttavia essere verificata, poiché la struttura risulta occultata dalla presenza di un controsoffitto in pannelli di cartongesso.
Gli infissi sono costituiti, in buona parte, da telai in alluminio con specchiature in vetro.
Gli impianti risultano realizzati prevalentemente sottotraccia.
La loro conformità alla normativa vigente, nonché le relative condizioni di sicurezza e funzionalità, dovranno essere verificate.
I vani sono riscaldati mediante una stufa a legna.
Sul lato sud-est del fabbricato è presente una pavimentazione esterna realizzata con lastre prefabbricate in graniglia di cemento lavata.
All'esterno sono state realizzate una tettoia e una pensilina, per le quali non è stato riscontrato alcun titolo edilizio legittimante.
Tali manufatti devono pertanto ritenersi abusivi e dovranno essere rimossi, con ogni relativo onere, adempimento e incombente a cura e carico dell'eventuale aggiudicatario.
La tettoia esterna presenta una struttura precaria in legno, con copertura realizzata mediante lastre ondulate.
In assenza di specifiche analisi di laboratorio, non è possibile escludere che le lastre ondulate di copertura contengano fibre di amianto.
La natura del materiale dovrà pertanto essere accertata mediante apposita verifica specialistica.
Gli eventuali interventi di rimozione e smaltimento di materiali contenenti amianto, da eseguire nel rispetto della normativa vigente, resteranno a cura e carico dell'eventuale aggiudicatario.
Di tale circostanza si terrà conto nella determinazione del valore di stima mediante l'applicazione di un adeguato abbattimento per la presenza di vizi, carenze qualitative e oneri non esattamente quantificabili.

Area cortiliva comune.
L'area cortiliva comune, catastalmente identificata al foglio 17, mappale 22 sub 7, è sistemata in buona parte a giardino e in parte pavimentata in ghiaia.
Essa risulta delimitata, in parte, da una recinzione in muratura con pietra a vista, nella quale sono inseriti un cancellino pedonale e un cancello carrabile realizzati con profili metallici smaltati.
Le restanti porzioni del perimetro sono delimitate da un muretto in cemento con sovrastante rete metallica.
L'accesso all'area cortiliva comune avviene direttamente da Via Borgatti.
Il terreno agricolo retrostante, coltivato a frutteto, è accessibile anche da Via Pieve.

Terreno identificato al mappale 237
Il terreno identificato al foglio 17, mappale 237, è destinato a seminativo e risulta attualmente ingombro da box, container e rifiuti di varia natura.
La rimozione dei manufatti, nonché l'allontanamento e lo smaltimento dei materiali e dei rifiuti presenti, saranno posti a cura e carico dell'eventuale aggiudicatario, con ogni relativo onere e incombente, nessuno escluso.

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

Tali attività dovranno comprendere anche l'eventuale caratterizzazione, rimozione, trasporto e smaltimento, nei termini di legge, dei materiali classificabili come rifiuti pericolosi.

Stato di uso e conservazione complessivi.

Il fienile si presenta in mediocri condizioni d'uso e di conservazione, con ampie porzioni crollate e ulteriori parti strutturali pericolanti.
In considerazione dei diffusi dissesti e delle condizioni di pericolo riscontrate, il fabbricato deve ritenersi non agibile e non utilizzabile in condizioni di sicurezza.
La casella/cantina si presenta in condizioni complessivamente vetuste, con finiture di modesta qualità e uno stato d'uso e di manutenzione mediocre.
L'area cortiliva comune si presenta in buone condizioni di manutenzione, con il prato sufficientemente curato.

Terreno agricolo, mappale 237, si presenta in pessime condizioni di manutenzione, in quanto ingombro di materiali, macerie e rifiuti di varia natura, come dettagliatamente descritto nel pertinente capitolo.

Dati di consistenza.

Casella/Cantine al piano terra (mapp. 22 sub. 6), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 73,80.
Fienile - Deposito al piano terra (mapp. 22 sub. 6), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 261,30.
Fienile al piano primo (mapp. 22 sub. 6), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 162,50.
Terreni agricoli (mapp.le 237), con superficie catastale di circa mq 1.810,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Casella/Cantine al piano terra (mapp. 22 sub. 6)	sup reale lorda	73,80	1,00	73,80
Fienile - Deposito al piano terra (mapp. 22 sub. 6)	sup reale lorda	261,30	1,00	261,30
Fienile al piano primo (mapp. 22 sub. 6)	sup reale lorda	162,50	1,00	162,50
Terreni agricoli (mapp.le 237)	sup catastale	1.810,00	1,00	1.810,00
		2.307,60		**2.307,60**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Fabbricati

La stima dei fabbricati viene eseguita mediante l'adozione del metodo sintetico-comparativo, fondato sul raffronto con beni similari ubicati nella medesima zona e aventi caratteristiche analoghe.
I valori unitari vengono determinati sulla base delle informazioni assunte presso colleghi e operatori che svolgono abitualmente la propria attività nel settore immobiliare locale, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato, dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della destinazione d'uso, del grado di finitura, della vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'accessibilità e di tutti gli ulteriori elementi estrinseci e intrinseci che concorrono alla determinazione del più probabile valore di

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

mercato dei fabbricati oggetto di stima.
La valutazione tiene conto del profilo urbanistico, edilizio e catastale descritto in perizia, nonché della modesta appetibilità del compendio immobiliare, determinata dalle sue caratteristiche, dalla consistenza degli interventi necessari, dalle condizioni di conservazione dei fabbricati e dall'attuale andamento del mercato immobiliare.
La stima dei fabbricati viene eseguita sulla base delle superfici calcolate al lordo delle murature perimetrali e fino alla mezzeria delle murature di confine, ove presenti.
Nei valori di stima espressi a corpo è compresa anche l'incidenza dell'area cortiliva comune e delle relative sistemazioni esterne.
Si è tenuto conto dello stato di occupazione e delle modalità di utilizzo degli immobili, come descritti nella presente perizia.
I valori unitari assunti sono già comprensivi dell'incidenza di ogni eventuale onere e spesa relativi alle necessarie regolarizzazioni edilizie e catastali, alla predisposizione o all'aggiornamento della certificazione energetica, ove dovuta, alla verifica, all'adeguamento funzionale e alla messa a norma degli impianti, nonché a ogni ulteriore adempimento tecnico o amministrativo, nessuno escluso, che resterà a carico dell'eventuale aggiudicatario.
Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere e incombente necessario per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.
Sono pertanto compresi gli oneri relativi alla rimozione del piccolo servizio igienico ricavato nel fienile, delle tettoie, delle pensiline, dei container e delle ulteriori superfetazioni per le quali non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio legittimante, fatta salva l'eventuale possibilità di regolarizzazione da verificare presso i competenti uffici comunali.
Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri e gli incombenti derivanti dall'applicazione della normativa sismica vigente, tenuto conto dei crolli, dei dissesti strutturali e delle condizioni di non agibilità riscontrate nel fienile.
La valutazione considera pertanto anche gli interventi di messa in sicurezza, ripristino, consolidamento, ricostruzione o demolizione che dovessero rendersi necessari, con ogni relativo onere tecnico, amministrativo ed economico a carico dell'eventuale aggiudicatario.
Con riferimento alla casella/cantina, si è tenuto conto della vetustà, delle modeste finiture, dello stato di manutenzione, della necessità di verificare la conformità degli impianti e della possibile presenza di materiali contenenti amianto nelle lastre ondulate poste a copertura della tettoia esterna.
Gli eventuali accertamenti, la caratterizzazione, la rimozione, il trasporto e lo smaltimento dei materiali contenenti amianto, da eseguire nel rispetto della normativa vigente, resteranno a cura e carico dell'eventuale aggiudicatario.
Di tali circostanze si è tenuto conto mediante l'applicazione di un adeguato abbattimento per vizi, carenze qualitative, condizioni manutentive e oneri non esattamente quantificabili.
Nei valori di stima si è infine tenuto conto di tutte le ulteriori precisazioni, limitazioni e criticità specificamente indicate nella presente perizia.
La stima dei fabbricati viene effettuata a corpo e non a misura.
Terreni agricoli
La stima dei terreni agricoli viene eseguita mediante l'adozione del metodo sintetico-comparativo, fondato sul raffronto con terreni aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona o in zone agronomicamente comparabili.
I valori unitari vengono determinati sulla base delle informazioni assunte presso colleghi e operatori che svolgono abitualmente la propria attività nel settore agricolo e immobiliare locale, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato fondiario.
Nella determinazione del valore si considerano l'ubicazione, la destinazione urbanistica, la qualità colturale, la conformazione e la superficie dei fondi, l'accessibilità, la sistemazione agraria, le caratteristiche produttive, lo stato di manutenzione, la presenza di viabilità interpoderale e tutti gli ulteriori elementi estrinseci e intrinseci che concorrono alla formulazione del più probabile valore di mercato.

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

Con riferimento al mappale 237, si è tenuto conto delle pessime condizioni di manutenzione e della presenza di box, container, materiali, macerie e rifiuti di varia natura.
Nel valore attribuito al mappale 237 è pertanto compresa l'incidenza di ogni onere e incombente necessario per la rimozione dei manufatti e per la caratterizzazione, selezione, raccolta, trasporto, conferimento e smaltimento dei materiali e dei rifiuti presenti.
Sono altresì posti a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri e gli incombenti di natura ambientale relativi all'eventuale bonifica dei luoghi e allo smaltimento di qualsiasi rifiuto, pericoloso o non pericoloso, presente in sito, nel rispetto della normativa vigente.
Di tali circostanze si è tenuto conto nella determinazione del valore mediante l'applicazione di un adeguato abbattimento per lo stato manutentivo, la presenza di materiali e rifiuti e gli oneri non esattamente quantificabili.
La stima dei terreni viene effettuata sulla base delle superfici catastali, fatto salvo quanto diversamente precisato nella presente perizia.
La valutazione viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni si trovano e con ogni servitù attiva e passiva, vincolo, limite e condizione risultante dai titoli e dalla situazione dei luoghi.
La stima dei terreni agricoli viene effettuata a corpo e non a misura.

I valori di stima espressi a corpo devono intendersi comprensivi dell'incidenza di ogni eventuale onere e incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, nonché delle condizioni e dei limiti della presente perizia e dei relativi allegati, anche ove non espressamente richiamati nel presente capitolo.
Ogni onere, spesa, adempimento e incombente, nessuno escluso, resterà a cura e carico dell'eventuale aggiudicatario.
Gli immobili vengono pertanto valutati e trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
La stima dell'intero compendio immobiliare viene effettuata a corpo e non a misura.
Viene fatto espressamente riferimento ai limiti ed avvertenze allegate in calce alla presente perizia.
Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.
La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara.
Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato ad uso agricolo disposta al piano terra e primo e terreno adiacente, il tutto in Comune di Cento (FE), Via Borgatti loc. Dodici Morelli

Destinazione	*Superficie Equivalente in mq.*	*Valore Unitario in €.*	*Valore Complessivo in €.*
Casella/Cantine al piano terra (mapp. 22 sub. 6)	73,80	€ 200,00	€ 14.760,00
Fienile - Deposito al piano terra (mapp. 22 sub. 6)	261,30	€ 120,00	€ 31.356,00
Fienile al piano primo (mapp. 22 sub. 6)	162,50	€ 80,00	€ 13.000,00
Terreni agricoli (mapp.le 237)	1.810,00	€ 2,20	€ 3.982,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.098,00
Valore corpo			€ 63.098,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 63.098,00

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà € 63.098,00

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda in mq.*	*Valore intero medio ponderale in €.*	*Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.*
A	Casella/Cantine al piano terra (mapp. 22 sub. 6)	2.307,60	€ 63.098,00	€ 63.098,00
	Fienile - Deposito al piano terra (mapp. 22 sub. 6) Fienile al piano primo (mapp. 22 sub. 6) Terreni agricoli (mapp.le 237)			

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%)	€ 9.464,70
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	66,70 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	**€ 53.700,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Allegati

Allegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico, Elenco subalterni,
- Planimetria catastale,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Contratti di affitto,
- Certificato di destinazione urbanistica
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 02/10/2026

L'Esperto alla stima
Geometra Michele Cervellati
.

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

Terreno agricoli, il tutto in Comune di Cento (FE), Via Pieve loc. Dodici Morelli.

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno agricoli, il tutto in Comune di Cento (FE), Via Pieve loc. Dodici Morelli.

Quota e tipologia del diritto

Diritto di proprietà per 1/1:
[redacted]

Identificato al Catasto del Comune di Cento (C469) (FE):
Intestazione**:**
Diritto di proprietà per 1/2 ciascuno:
[redacted]

Catasto Terreni del Comune di Cento (C469) (FE):

Foglio 17 Particella 1055
Redditi: agrario € 135,56
qualità: frutteto di classe U, Superficie: 12.804 mq

Foglio 17 Particella 1056
Redditi: agrario € 146,91
qualità: frutteto di classe U, Superficie: 13.876 mq

Foglio 17 Particella 34
Redditi: agrario € 14,82
qualità: PERETO di classe U, Superficie: 1.400 mq

Confini in corpo unico: Ragioni [redacted]

Ai terreni di cui sopra compete, qualora ricorrano elementi comuni con i fondi limitrofi, la proporzionale quota di comunione ordinaria ai sensi degli artt. 1100 e ss. del C.C., con particolare riferimento ad ogni stradello interpoderale, canale di scolo, cavo irriguo o altra opera di uso

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

comune, come indicati nei rogiti di provenienza e come eventualmente costituiti o identificati agli atti catastali e nei titoli di provenienza.

Conformità catastale:

Terreni
I terreni sono censiti al Catasto Terreni come sopra meglio specificato e dal raffronto tra le risultanze catastali e lo stato dei luoghi rilevato non emergono difformità di rilievo quanto a consistenza superficiaria e qualità colturale.

Si attesta pertanto la conformità catastale dei terreni in oggetto.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Agricola.
Area urbanistica: zona Agricola.
Servizi presenti nella zona: ==.
Servizi offerti dalla zona: ==.
Caratteristiche zone limitrofe: zona Agricola.
Importanti centri limitrofi: ==.
Attrazioni paesaggistiche: ==.
Attrazioni storiche: ==.
Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo i fabbricati sono nella disponibilità del debitore esecutato, ed utilizzato dallo stesso ed al proprio nucleo familiare, fatto salvo le precisazioni che seguono.

Catasto Terreni Foglio 17 Mapp. 34, 1055, 1056, 22 sub.6
- Contratto di locazione n. 12420 serie 3T del 18/10/2024 registrato il 15/11/2024 durata dal 11/11/2024 al 31/12/2029 – Affitto di fondo rustico.
- Contratto di locazione n. 4794 serie 3T del 15/05/2018 registrato il 13/06/2018 durata dal 15/05/2018 al 10/11/2026 – Affitto di fondo rustico.
- Contratto di locazione n. 631 serie 3T del 14/05/2020 registrato il 21/01/2021 durata dal 14/05/2020 al 10/11/2024 – Affitto di fondo rustico.

Catasto Terreni Foglio 17 Mapp. 1055
- Contratto di locazione n. 660 serie 3 del 08/02/2013 registrato il 19/02/2013 durata dal 08/02/2013 al 10/11/2015 – Locazione non finanziaria di terreno agricolo.

Catasto Terreni Foglio 17 Mapp. 1055, 1056 e 34
- Contratto di locazione n. 964 serie 3T del 07/04/2015 registrato il 16/04/2015 durata dal 07/04/2015 al 10/11/2019 – Affitto di fondo rustico.

Per tutti i contratti scaduti non è stato possibile reperire alcuna documentazione attestante la disdetta.

Non sono stati reperiti altri contratti di affitto. Considerato che non vi è la certezza che quanto reperito e/o rilevato presso l'Ufficio del Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

incombente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura esecutiva in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.
Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.
I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione in relazione a quanto sopra precisato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

==

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

Si precisa che, essendo il Lotto 1 ed il Lotto 2 pervenuti in origine da un'unica proprietà, potrebbe sussistere in favore dei terreni agricoli compresi nel Lotto 2 una servitù di passaggio costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c., stante la presenza di passaggio dalla via Borgatti,

Si precisa che, essendo il Lotto 1 ed il Lotto 2 pervenuti in origine da un'unica proprietà, potrebbe sussistere in favore dei terreni agricoli compresi nel Lotto 2 una servitù di passaggio costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c., stante la presenza di un passaggio dalla Via Borgatti attraverso l'area del Lotto 1. Tale eventuale incombente è da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario del Lotto 1, con ogni onere relativo ai diritti da far valere e/o da subire derivanti da tale circostanza.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al **reg. gen. n. 16826 reg. part. n. 1994 il 12/12/2014**, derivante [redacted]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al **reg. gen. n. 12814 reg. part. n. 2033 il 27/07/2016**, derivante da

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al **reg. gen. n. 13431 reg. part. n. 2122 il 03/08/2016**, derivante da

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al **reg. gen. n. 21872 reg. part. n. 3271 il 27/12/2016**, derivante

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare

Ipoteca della riscossione – iscritta a Ferrara al **reg. gen. n. 3199 reg. part. n. 393 il 26/02/2018**, derivante

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare

Ipoteca della riscossione – iscritta a Ferrara al **reg. gen. n. 10052 reg. part. n. 1566 il 14/06/2019**, derivante

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al **reg. gen. n. 11678 reg. part. n. 1800 il 16/06/2022**, derivante da

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

[redacted]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al **reg. gen. n. 12722 reg. part. n. 1756 il 04/07/2024**, derivante da [redacted]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento - trascritto a Ferrara al **reg. gen. n. 1898 reg. part. n. 1428 il 05/02/2025**, derivante [redacted]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non disponibili.

Ogni eventuale spese di natura condominiale pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), nel biennio anteriore alla data di aggiudicazione è comunque da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, a termini di legge, salvo ogni maggiore somma determinata a consuntivo.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non disponibili.

Ogni eventuale spesa condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), nel biennio anteriore alla data di aggiudicazione è da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, a termini di legge, salvo ogni maggiore somma determinata a consuntivo.

Millesimi di proprietà: == .

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.
Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.
Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
Catasto Terreni Foglio 17 Mapp. 34, 1055, 1056
Gli immobili in Cento sono pervenuti [redacted] per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - divisione ai rogiti del notaio Alberto Forte da Cento (FE), in data 03/03/2004 rep. n. 32608 e trascritto il 17/03/2004 ai n.ri 4899 / 2929 da [redacted] per quota 4/6 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - donazione ai rogiti del notaio Alberto Forte da Cento (FE), in data 03/03/2004 rep. n. 32605 e trascritto il 12/03/2004 ai n.ri 4898 / 2928 d[redacted] per quota 1/6 Piena Proprietà ciascuno per successione [redacted], in data 01/06/2003 rep 79/214 trascritto il 08/07/2006 ai n.ri 18312 / 11177 e successivo atto per accettazione di eredità ai rogiti del notaio Alberto Forte da Cento (FE), in data 03/03/2004 rep. n. 32608 e trascritto il 17/03/2004 ai n.ri 5189/ 3123.

[redacted] quota 1/3 Piena Proprietà ciascuno in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Colombo Bignozzi da Ferrara (FE), in data 24/09/1973 rep. n. 21699 e trascritto il 19/10/1973 al n. 9701 [redacted]

In precedenza i beni immobili in oggetto sono pervenuti ai danti causa in forza di giusti titoli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattandosi di terreni privi di fabbricati soprastanti, non sussistono elementi oggetto di verifica di conformità edilizia in senso proprio (titoli abilitativi, agibilità, difformità costruttive). Per quanto concerne la conformità urbanistica, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia.

Non è stata messa a disposizione ulteriore documentazione da parte degli Uffici Tecnici Comunali.

7.1 *Conformità edilizia:*

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

Trattandosi di terreni privi di fabbricati soprastanti, non sussistono elementi oggetto di verifica di conformità edilizia in senso proprio (titoli abilitativi, agibilità, difformità costruttive). Per quanto concerne la conformità urbanistica, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	PRG Vigente, PUG, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Cento così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.

Inquadramento urbanistico:
Si evidenzia che gli immobili oggetto della presente procedura ricadono in area classificata dal vigente strumento urbanistico come "Zona agricola – Sottozona delle Partecipanze" e risultano interessati dalle disposizioni di tutela di cui all'art. 83 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Cento, relative alle "Zone di interesse storico-testimoniale: Partecipanze Agrarie Cento-Pievesi", richiamate dall'art. 23 del P.T.C.P. della Provincia di Ferrara. Gli immobili risultano inoltre sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.; conseguentemente, eventuali interventi edilizi e trasformazioni dello stato dei luoghi sono subordinati all'osservanza delle prescrizioni urbanistiche e paesaggistiche vigenti nonché all'acquisizione delle autorizzazioni eventualmente richieste dalla normativa di settore. Ogni onere ed incombente derivante dal suddetto provvedimento di tutela indiretta, nessuno escluso, è da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario. L'incidenza di tale vincolo è già compreso nella determinazione dei valori già stimati.
Il tutto come meglio precisato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.
La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.
L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione:

Terreni agricoli, il tutto in Comune di Cento (FE), Via Pieve loc. Dodici Morelli.
di cui al punto **A.**

Quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di Terreno agricoli, il tutto in Comune di Cento (FE), Via Pieve loc. Dodici Morelli.

Terreno agricolo.
Terreni identificati ai mappali 34, 1055 e 1056
I terreni agricoli identificati al foglio 17, mappali 34, 1055 e 1056, sono destinati e coltivati a frutteto.
Il frutteto presenta un impianto arboreo disposto secondo filari regolari.

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

L'area è suddivisa da uno stradello interpoderale con strato superficiale in ghiaia.

Stato di uso e conservazione complessivi.
Terreni agricoli, mappali 34, 1055 e 1056, si presentano ben coltivati e adeguatamente curati, con impianto arboreo disposto secondo filari regolari e rettilinei e piante correttamente allevate e mantenute.

Dati di consistenza.
Terreni agricoli a frutteto (mapp.li 34, 1055, 1056), con superficie catastale di circa mq 28.080,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni agricoli a frutteto (mapp.li 34, 1055, 1056)	sup catastale	28.080,00	1,00	28.080,00
		28.080,00		**28.080,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Terreni agricoli

La stima dei terreni agricoli viene eseguita mediante l'adozione del metodo sintetico-comparativo, fondato sul raffronto con terreni aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona o in zone agronomicamente comparabili.

I valori unitari vengono determinati sulla base delle informazioni assunte presso colleghi e operatori che svolgono abitualmente la propria attività nel settore agricolo e immobiliare locale, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato fondiario.

Nella determinazione del valore si considerano l'ubicazione, la destinazione urbanistica, la qualità colturale, la conformazione e la superficie dei fondi, l'accessibilità, la sistemazione agraria, le caratteristiche produttive, lo stato di manutenzione, la presenza di viabilità interpoderale e tutti gli ulteriori elementi estrinseci e intrinseci che concorrono alla formulazione del più probabile valore di mercato.

Con riferimento ai mappali 34, 1055 e 1056, si è tenuto conto della coltivazione a frutteto, della disposizione delle piante secondo filari regolari e rettilinei, del buono stato di coltivazione e manutenzione e della presenza dello stradello interpoderale con strato superficiale in ghiaia.

Sono altresì posti a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri e gli incombenti di natura ambientale relativi all'eventuale bonifica dei luoghi e allo smaltimento di qualsiasi rifiuto, pericoloso o non pericoloso, presente in sito, nel rispetto della normativa vigente.

Di tali circostanze si è tenuto conto nella determinazione del valore mediante l'applicazione di un adeguato abbattimento per lo stato manutentivo, la presenza di materiali e rifiuti e gli oneri non esattamente quantificabili.

La stima dei terreni viene effettuata sulla base delle superfici catastali, fatto salvo quanto diversamente precisato nella presente perizia.

La valutazione viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni si trovano e con ogni servitù attiva e passiva, vincolo, limite e condizione risultante dai titoli e dalla situazione dei luoghi.

La stima dei terreni agricoli viene effettuata a corpo e non a misura.

I valori di stima espressi a corpo devono intendersi comprensivi dell'incidenza di ogni eventuale onere e incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, nonché delle condizioni e dei limiti della presente perizia e dei relativi allegati, anche ove non espressamente richiamati nel

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

presente capitolo.
Ogni onere, spesa, adempimento e incombente, nessuno escluso, resterà a cura e carico dell'eventuale aggiudicatario.
Gli immobili vengono pertanto valutati e trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
La stima dell'intero compendio immobiliare viene effettuata a corpo e non a misura.
Viene fatto espressamente riferimento ai limiti ed avvertenze allegate in calce alla presente perizia.
Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.
La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara.
Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

Terreno agricoli, il tutto in Comune di Cento (FE), Via Pieve loc. Dodici Morelli.

Destinazione	*Superficie Equivalente in mq.*	*Valore Unitario in €.*	*Valore Complessivo in €.*
Terreni agricoli a frutteto (mapp.li 34, 1055, 1056)	28.080,00	€ 3,40	€ 95.472,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.472,00
Valore corpo			€ 95.472,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 95.472,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 95.472,00

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda in mq.*	*Valore intero medio ponderale in €.*	*Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.*
	Terreni agricoli a frutteto (mapp.li 34, 1055, 1056)	28.080,00	€ 95.472,00	€ 95.472,00

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%)	€ 14.320,80
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-151,20 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	**€ 81.000,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Allegati

Allegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Contratti di affitto,
- Certificato di destinazione urbanistica
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 02/10/2026

L'Esperto alla stima
Geometra Michele Cervellati

Firmato Da: MICHELE CERVELLATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d95a8ce1066d1341cab26714a97553