

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO DI PERUGIA

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO DI PERUGIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

n. **57-2025**

Sentenza	72/2025 del 28/07/2025, R.G.n. 85- 1/2025,
Giudice Delegato	D.ssa Stefania MONALDI
Curatore:	D.ssa Lucia SADA
Perito Estimatore:	Dott. Agr. Paolo CARUCCI

1. FASCICOLO FOTOGRAFICO
BENI IMMOBILI
alla
RELAZIONE DI STIMA DEI BENI MOBILI E IMMOBILI

Perugia, 08 febbraio 2026

Il C.T.U. Dr. Agr. Paolo Carucci



Sommario

Foto 1 – da Via degli Artigiani verso ingresso carrabile, da Sud Est verso Nord Ovest. Dal cancello si accede al piazzale F5: a sinistra fabbricato F4, a destra tettoia TD e fabbricato principale F1, F2.	5
Foto 2 – Fabbricato principale F1-F2: a sinistra facciata Ovest con opificio F1 al PT, a destra facciata Sud con opificio al PT e uffici F2 al P1. Nell'angolo in primo piano la tettoia metallica TD, attorno la corte comune F5.	5
Foto 3 – a sinistra il fabbricato F4, al centro in primo piano la tettoia TD, a destra il fabbricato principale F1 e F2.	6
Foto 4 – a sinistra il fabbricato F4, al centro il piazzale F5 comune a tutti i fabbricati, a destra la tettoia TD.	6
Foto 5 – a sinistra confine verso Ovest della proprietà, al centro il fabbricato LL (prefabbricato in legno, privo di infissi, non autorizzato, non accatastato, di non conveniente recupero), a destra il lato Sud del magazzino F4. Attorno piazzale (corte comune) F5.	7
Foto 6 – al centro piazzale (corte comune) da Nord verso Sud, verso il cancello di ingresso/uscita, a sinistra tettoia TD e opificio F1, a destra il magazzino F4, lungo il cui lato Nord, risultano depositati a terra sacchi e contenitori vari contenenti residui di smalti ceramici, privi di copertura né protezione	7
Foto 7 – Lato Nord dell'opificio F1, visto da Ovest verso Est, nei pressi del quale risultano ubicati e abbandonati materiali vari, silos e macchinari metallici. In secondo piano è visibile la sporgenza dell'edificio principale, costituente l'ampliamento destinato ai locali di umidificazione ed essiccazione, nonché ai gruppi elettrogeno e compressore Ga310.	8
Foto 8 – cabina metano CM, ubicata nel piazzale F5 a Nord Est di LP, F3, F1.	8
Foto 9 – edificio LP, destinato a locale pompe dell'impianto antincendio aziendale	9
Foto 10 – opificio F1, lato Est, visto da Nord verso Sud.	9
Foto 11 – edificio F3 con altezze a due livelli: nella porzione di sinistra è ubicato il gruppo compressore Irmep, nella porzione di destra è ubicata la cabina elettrica di trasformazione. ...	9
Foto 12 – materiali scarto ceramici abbandonati a terra nella corte F5, a Nord della cabina metano CM, del locale pompe LP, della cabina elettrica F3, dell'opificio F1.	10
Foto 13 – dal piazzale F5 verso Nord, verso bacino raccolta idrica B1, verso T4, T5, T6.	10
Foto 14 – opificio F1, porta carrabile nella parete Ovest, lato Nord.	11
Foto 14 – opificio F1, porta carrabile nella parete Ovest, lato Sud.	11
Foto 15 – opificio F1, navata Ovest, da Nord verso Sud, verso F2 al piano superiore, ingresso carrabile Sud nella parete destra.	11
Foto 16 – opificio F1, navata Ovest, da Sud verso Nord dove è ubicata l'area lavorazione terre – copertura in travi di cemento arcuate tipo Sicap, tavelloni in c.a. e tiranti in acciaio – pavimentazione in cemento industriale.	12
Foto 17 – opificio F1, navata Ovest, da Sud verso Nord, area lavorazione terre.	12
Foto 18 – opificio F1, navata centrale, da Nord verso Sud.	13
Foto 19 – opificio F1, navata centrale, da Sud verso Nord, verso locali essiccazione e umidificazione	13
Foto 20 – opificio F1, navata Est, da Nord verso Sud, verso F2 nel piano superiore.	13



Foto 21 – opificio F1, navata Est, da Sud verso Nord, verso ampliamento.	14
Foto 22 – opificio F1, navata Est, da Sud verso Nord, superficie ampliata, verso porta carraia Nord.	14
Foto 23, 24, 25, 26, 27, 28 – opificio F1, infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.	15
Foto 29 – opificio F1, locale bagni spogliatoi.	16
Foto 30 – opificio F1, locale bagni spogliatoi.	16
Foto 31 – ingresso alla area uffici F2, dalla zona Sud del piazzale F5	17
Foto 32 – androne di ingresso al piano terra del fabbricato principale, in fondo le scale per l'accesso all'area uffici al piano primo, a sinistra accesso pedonale all'opificio F1.....	17
Foto 33 – F2, area uffici – vano centrale di ingresso.	18
Foto 34 – F2, area uffici – ufficio dirigenziale	18
Foto 35 – F2, area uffici– archivio	19
Foto 36 – F2, area uffici– sala mostra	19
Foto 37, 38 – F2, area uffici – bagni	20
Foto 39, 40 – F2, magazzino affacciato su F1, materiali abbandonati	20
Foto 41 – interno F4, a sinistra comunicazione con LL, contenitori con smalti e attrezzature in stato di abbandono.	21
Foto 42 – interno F4, contenitori con smalti per ceramiche in stato di abbandono.....	21
Foto 43 – F1, produzioni ceramiche in stato di abbandono.....	22
Foto 44, 45 – piazzale F5 a ridosso dell'esterno della parete Ovest F1, materiali e attrezzature per gestione smalti inutilizzabili, in stato di abbandono.	22
Foto 46, 47 – piazzale F5 a ridosso dell'esterno della parete Nord F4, bidoni. Sacchi ed altri contenitori con polveri per la produzione di smalti, a terra in stato di abbandono	23
Foto 48 – F1, navata Est, zona ampliamento adibita a spedizione ingombra di materiali abbandonati.	24
Foto 49 – F1, navata Est, zona confezionamento ingombra di materiali abbandonati.	24
Foto 50 – F1, navata Est, zona confezionamento ingombra di materiali abbandonati.	24
Foto 51 – F1, navata Est, zona spedizione ingombra di materiali abbandonati.	25
Foto 52, 53 – F1, navata Est, zona spedizione ingombra di materiali abbandonati.	25
Foto 54 – F1, navata Est, zona spedizione ingombra di materiali abbandonati.	26
Foto 55 – F1, navata Est, zona spedizione ingombra di materiali abbandonati.	26
Foto 56 – F1, navata centrale, prodotti semilavorati nella fase di biscotto abbandonati nella zona movimentazione attorno al forno continuo.	27
Foto 57 – F1, navata Ovest, prodotti semilavorati nella fase di biscotto abbandonati nella zona lavorazioni.	27
Foto 58 – F1, navata Ovest, prodotti in varie fasi di produzione abbandonati nella zona lavorazioni	28
Foto 59 – F1, navata Ovest, prodotti in varie fasi di produzione abbandonati nella zona lavorazioni	28



Foto 60, 61, 62, 63, 64, 65 – F1, prodotti fallati in varie fasi di produzione abbandonati nella zona lavorazioni 29

Foto 66 – F1, navata Est, zona produzione smalti per ceramiche, contenitori per smalti abbandonati. 30

Foto 67 – F1, navata Est, zona produzione smalti per ceramiche, contenitori per smalti abbandonati. 30





Foto 1 – da Via degli Artigiani verso ingresso carrabile, da Sud Est verso Nord Ovest. Dal cancello si accede al piazzale F5: a sinistra fabbricato F4, a destra tettoia TD e fabbricato principale F1, F2.



Foto 2 – Fabbricato principale F1-F2: a sinistra facciata Ovest con opificio F1 al PT, a destra facciata Sud con opificio al PT e uffici F2 al P1. Nell'angolo in primo piano la tettoia metallica TD, attorno la corte comune F5.





Foto 3 – a sinistra il fabbricato F4, al centro in primo piano la tettoia TD, a destra il fabbricato principale F1 e F2.



Foto 4 – a sinistra il fabbricato F4, al centro il piazzale F5 comune a tutti i fabbricati, a destra la tettoia TD.





Foto 5 – a sinistra confine verso Ovest della proprietà, al centro il fabbricato LL (prefabbricato in legno, privo di infissi, non autorizzato, non accatastato, di non conveniente recupero), a destra il lato Sud del magazzino F4. Attorno piazzale (corte comune) F5.



Foto 6 – al centro piazzale (corte comune) da Nord verso Sud, verso il cancello di ingresso/uscita, a sinistra tettoia TD e opificio F1, a destra il magazzino F4, lungo il cui lato Nord, risultano depositati a terra sacchi e contenitori vari contenenti residui di smalti ceramici, privi di copertura né protezione





Foto 7 – Lato Nord dell'opificio F1, visto da Ovest verso Est, nei pressi del quale risultano ubicati e abbandonati materiali vari, silos e macchinari metallici. In secondo piano è visibile la sporgenza dell'edificio principale, costituente l'ampliamento destinato ai locali di umidificazione ed essiccazione, nonché ai gruppi elettrogeno e compressore Ga310.



Foto 8 – cabina metano CM, ubicata nel piazzale F5 a Nord Est di LP, F3, F1.





Foto 9 – edificio LP, destinato a locale pompe dell’impianto antincendio aziendale



Foto 10 – opificio F1, lato Est, visto da Nord verso Sud.



Foto 11 – edificio F3 con altezze a due livelli: nella porzione di sinistra è ubicato il gruppo compressore Irmap, nella porzione di destra è ubicata la cabina elettrica di trasformazione.





Foto 12 – materiali scarto ceramici abbandonati a terra nella corte F5, a Nord della cabina metano CM, del locale pompe LP, della cabina elettrica F3, dell’opificio F1.



Foto 13 – dal piazzale F5 verso Nord, verso bacino raccolta idrica B1, verso T4, T5, T6.





Foto 14 – opificio F1, porta carrabile nella parete Ovest, lato Nord.
Foto 14 – opificio F1, porta carrabile nella parete Ovest, lato Sud.



Foto 15 – opificio F1, navata Ovest, da Nord verso Sud, verso F2 al piano superiore, ingresso carrabile Sud nella parete destra.





Foto 16 – opificio F1, navata Ovest, da Sud verso Nord dove è ubicata l'area lavorazione terre – copertura in travi di cemento arcuate tipo Sicap, tavelloni in c.a. e tiranti in acciaio – pavimentazione in cemento industriale.



Foto 17 – opificio F1, navata Ovest, da Sud verso Nord, area lavorazione terre.



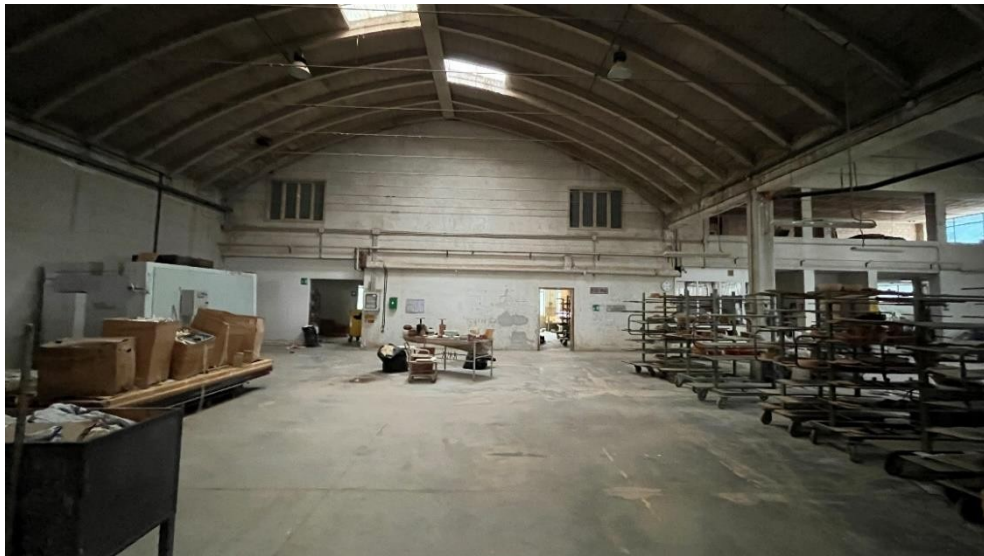


Foto 18 – opificio F1, navata centrale, da Nord verso Sud.



Foto 19 – opificio F1, navata centrale, da Sud verso Nord, verso locali essiccazione e umidificazione





Foto 21 – opificio F1, navata Est, da Sud verso Nord, verso ampliamento.



Foto 22 – opificio F1, navata Est, da Sud verso Nord, superficie ampliata, verso porta carraia Nord.



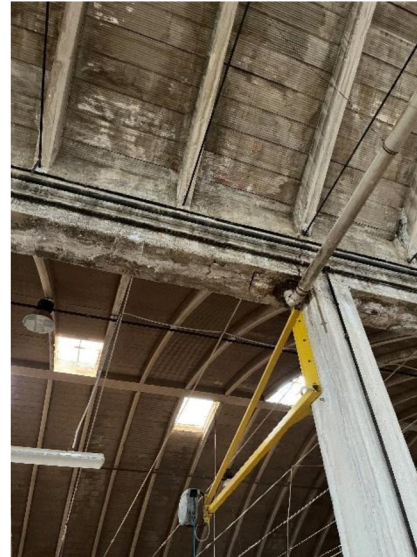


Foto 23, 24, 25, 26, 27, 28 – opificio F1, infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.





Foto 29 – opificio F1, locale bagni spogliatoi.

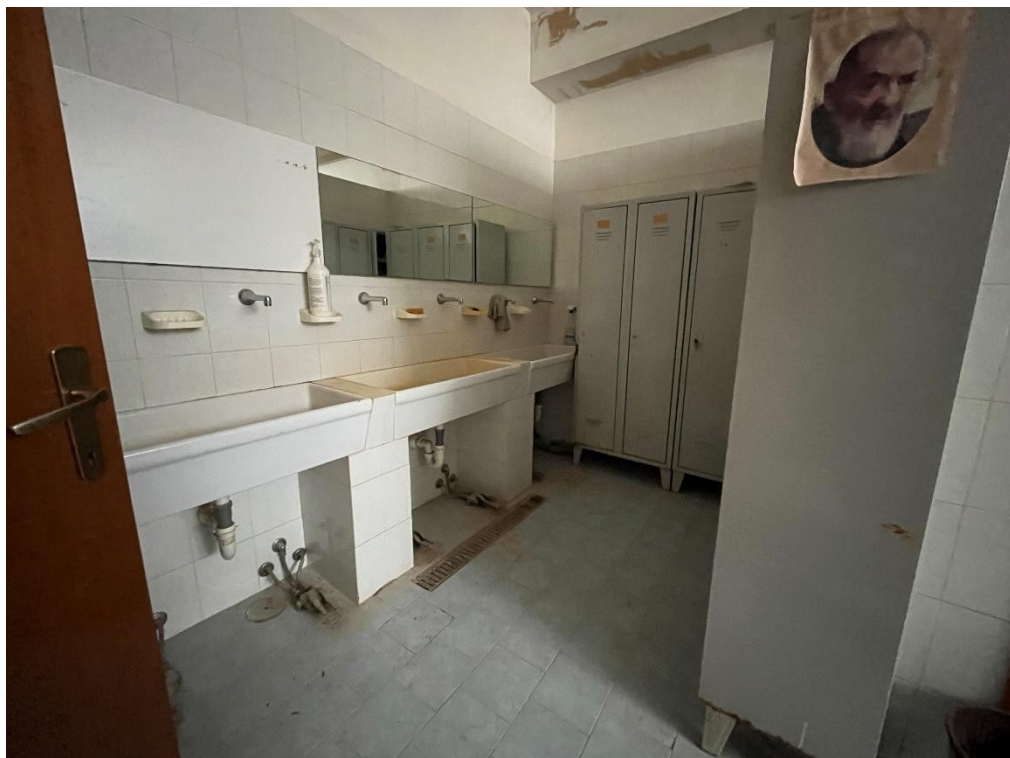


Foto 30 – opificio F1, locale bagni spogliatoi.





Foto 31 – ingresso alla area uffici F2, dalla zona Sud del piazzale F5



Foto 32 – androne di ingresso al piano terra del fabbricato principale, in fondo le scale per l'accesso all'area uffici al piano primo, a sinistra accesso pedonale all'opificio F1.





Foto 33 – F2, area uffici – vano centrale di ingresso.



Foto 34 – F2, area uffici – ufficio dirigenziale





Foto 35 – F2, area uffici- archivio



Foto 36 – F2, area uffici- sala mostra





Foto 37, 38 – F2, area uffici – bagni



Foto 39, 40 – F2, magazzino affacciato su F1, materiali abbandonati





Foto 42 – interno F4, contenitori con smalti per ceramiche in stato di abbandono.





Foto 43 – F1, produzioni ceramiche in stato di abbandono.



Foto 44, 45 – piazzale F5 a ridosso dell'esterno della parete Ovest F1, materiali e attrezzature per gestione smalti inutilizzabili, in stato di abbandono.





Foto 46, 47 – piazzale F5 a ridosso dell'esterno della parete Nord F4, bidoni. Sacchi ed altri contenitori con polveri per la produzione di smalti, a terra in stato di abbandono





Foto 48 – F1, navata Est, zona ampliamento adibita a spedizione ingombra di materiali abbandonati.



Foto 49 – F1, navata Est, zona confezionamento ingombra di materiali abbandonati.



Foto 50 – F1, navata Est, zona confezionamento ingombra di materiali abbandonati.





Foto 51 – F1, navata Est, zona spedizione ingombra di materiali abbandonati.



Foto 52, 53 – F1, navata Est, zona spedizione ingombra di materiali abbandonati.





Foto 54 – F1, navata Est, zona spedizione ingombra di materiali abbandonati.



Foto 55 – F1, navata Est, zona spedizione ingombra di materiali abbandonati.





Foto 56 – F1, navata centrale, prodotti semilavorati nella fase di biscotto abbandonati nella zona movimentazione attorno al forno continuo.



Foto 57 – F1, navata Ovest, prodotti semilavorati nella fase di biscotto abbandonati nella zona lavorazioni.





Foto 58 – F1, navata Ovest, prodotti in varie fasi di produzione abbandonati nella zona lavorazioni





Foto 60, 61, 62, 63, 64, 65 – F1, prodotti fallati in varie fasi di produzione abbandonati nella zona lavorazioni





Foto 66 – F1, navata Est, zona produzione smalti per ceramiche, contenitori per smalti abbandonati.



Foto 67 – F1, navata Est, zona produzione smalti per ceramiche, contenitori per smalti abbandonati.

* * *

Perugia, 08 febbraio 2026

Il C.T.U. Dr. Agr. Paolo Carucci

