

RELAZIONE DI STIMA
ECONOMICA DEL
RAMO D'AZIENDA
DELLA SOCIETA'
ERGOTEK SRL

G.D. dott. Lorenzo Massarelli

PERITO STIMATORE
DOTT. ING. MAURIZIO TONUTTI
VIA ANTON LAZZARO MORO 36 - UDINE
348 2868440
ing.tonutti@gmail.com

L.G. N° 6/2026

ERGOTEK srl

Via Guglielmo Marconi n.28, 33042 BUTTRIO

C.F. 02375800303

RELAZIONE DI SINTESI

STIMA del RAMO D'AZIENDA

Giudice Delegato: dott. Lorenzo Massarelli

Curatore Fallimentare: dott. Alberto Agnoletto

1 - Premessa e incarico

Con sentenza n. 9/2026 del Tribunale di Udine (L.G. 6/2026, depositata in Cancelleria il 13/02/2026) è stata dichiarata l'apertura della liquidazione giudiziale di Ergotek S.r.l. - in liquidazione, con nomina del Curatore dott. Alberto Agnoletto e del Giudice Delegato dott. Lorenzo Massarelli. Lo scrivente è stato incaricato dal Curatore di procedere alla valutazione tecnico-estimativa del ramo d'azienda già di proprietà di Ergotek S.r.l., attualmente concesso in affitto a

La perizia ha lo scopo di determinare un valore tecnico motivato del ramo, con particolare riferimento agli asset immateriali (marchio, sito, certificazioni CAM e omologazioni IIM) che ne costituiscono il perimetro e la principale fonte di valore economico, ai fini della procedura di liquidazione giudiziale e dell'eventuale cessione.

2 – Documentazione esaminata

Sono stati esaminati in particolare:

- Estratto della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. 9/2026 (L.G. 6/2026).
- Contratto di affitto di ramo d'azienda del 21/01/2025 tra Ergotek S.r.l. - in liquidazione e , con Allegato A recante l'elenco tassativo degli asset compresi nel ramo.
- Atti ministeriali di omologazione, estensione e rinnovo di reazione al fuoco in Classe 1 IM¹ per le serie Silververtex Diamante, Silververtex Diamante/50, Silververtex Diamante/1, Silververtex-3, Silververtex-4, Camira/50, Camira-1, Ergotek-01, Ergotek-03, Ergotek-04.
- Nota del Ministero dell'Interno - Centro Studi ed Esperienze ("Nuove tariffe 2024") relativa agli importi dovuti per autorizzazioni, estensioni e rinnovi delle omologazioni (D.M. 11/10/2024 attuativo del D.M. 2/3/2012).
- Documentazione tecnica supplementare (Modelli F, elenchi modelli omologati, disegni) allegata agli atti ministeriali.
- Rapporti e schede di conformità ai Criteri Ambientali Minimi (CAM)² per arredi per interni di alcune linee IRIS.

¹ La **Classe 1 IM** è una certificazione italiana specifica per la **reazione al fuoco dei mobili imbottiti** (come divani, poltrone, sedie imbottite e materassi). Rappresenta il massimo livello di sicurezza per questa categoria di prodotti, indicando che il manufatto è stato testato come insieme (imbottitura + rivestimento) e ha dimostrato un'ottima capacità di resistere all'innescio e alla propagazione delle fiamme.

² **CAM (Criteri Ambientali Minimi)** sono i requisiti ambientali ed ecologici definiti dal Ministero dell'Ambiente che le **Pubbliche Amministrazioni** devono obbligatoriamente inserire nei bandi di gara per acquisti, servizi e lavori.

- Corrispondenza intercorsa tra Curatore, perito e consulenti tecnici (in particolare sig.ra) sui costi di prove, diritti ministeriali e consulenze per omologazioni e CAM.

3 - La società Ergotek S.r.l. - cenni storici e attività

Ergotek S.r.l., con sede operativa in Buttrio (UD), via Guglielmo Marconi n. 28, opera da anni nella progettazione, produzione e commercializzazione di arredi imbottiti per collettività (sale d'attesa, scuole, enti pubblici, strutture sanitarie, teatri, cinema).

Il posizionamento aziendale è storicamente orientato alle commesse pubbliche, in cui il possesso di omologazioni di reazione al fuoco in Classe 1 IM e delle certificazioni CAM costituisce requisito indispensabile di ammissione alle gare.

La società è stata posta in liquidazione volontaria con verbale assembleare del 06/12/2024, con nomina della quale liquidatrice; successivamente, con sentenza n. 9/2026, è stata aperta la liquidazione giudiziale.

In previsione della procedura la liquidatrice ha stipulato il contratto di affitto del ramo d'azienda con in data 21/01/2025, per preservare la continuità di utilizzo delle certificazioni e il relativo valore.

4 - Il ramo d'azienda: perimetro e natura degli asset

Dall'Allegato A al contratto di affitto risulta che il ramo è composto **esclusivamente** da asset immateriali: marchio Ergotek, dominio e sito web, documentazione CAM e omologazioni LIM con relative estensioni/rinnovi.

Sono espressamente esclusi magazzino, impianti, personale, crediti, debiti e contenziosi, sicché il ramo risulta privo di passività e non include *know-how* operativo trasferibile.

4.1 - Marchio "Ergotek"

Il marchio denominativo e figurativo "Ergotek" identifica le serie di mobili imbottiti oggetto delle omologazioni ministeriali, con un collegamento diretto tra brand, codici di omologazione (prefisso UD2433D20D1IM...) e segmento di mercato degli arredi per collettività certificati.

4.2 - Dominio e sito www.ergotekitalia.it

Il dominio e il sito aziendale costituiscono il principale canale digitale per la presentazione del catalogo omologato e per il contatto con stazioni appaltanti e operatori economici interessati a gare pubbliche.

4.3 - Documentazione CAM Criteri Ambientali Minimi

Le linee IRIS comprese nel ramo dispongono di completa documentazione di conformità ai Criteri Ambientali Minimi per arredi per interni (DM 23/06/2022 n. 254), con schede su composizione

materica, filiere di riciclo, certificazioni FSC³ e marchi di qualità.

Questa documentazione consente al titolare del ramo di soddisfare i requisiti CAM previsti dall'art. 57 del D.Lgs 36/2023 per la partecipazione alle gare pubbliche nel settore arredi.

4.4 - Omologazioni 1IM

Il nucleo centrale del valore è rappresentato dalle omologazioni di reazione al fuoco in Classe 1 IM rilasciate dal Ministero dell'Interno - Dipartimento dei Vigili del Fuoco ai sensi del D.M. 26/06/1984 e s.m.i., previa campagna di prove presso CATAS S.p.A.⁴ e istruttoria ministeriale.

Alla data della perizia il ramo comprende 11 omologazioni 1IM attive, con le seguenti scadenze:

Tabella omologazioni

N°	Codice omologazione	Serie	Stato (alla data della perizia)
1	UD2433D20D1IM00004	Silvertex-Diamante	Attiva, validità fino al 22/12/2029
2	UD2433D20D1IM00004E10	Silvertex-Diamante/1	Attiva, estensione fino al 18/07/2031
3	UD2433D20D1IM00004E15	Silvertex-3	Attiva, estensione fino al 05/11/2029
4	UD2433D20D1IM00004E21	Silvertex-4	Attiva, estensione fino al 08/11/2028
5	UD2433D20D1IM00007	Silvertex-Diamante/50	Attiva, rinnovo fino al 31/05/2027
6	UD2433D20D1IM00007E17	Silvertex-Diamante/51	Attiva, estensione fino al 16/03/2025
7	UD2433D20D1IM00008	Camira/50	Attiva, rinnovo fino al 31/05/2027
8	UD2433D20D1IM00009	Camira-1	Attiva, rinnovo fino al 16/04/2028
9	UD2433D20D1IM00010	Ergotek-01	Attiva, validità fino al 03/03/2030
10	UD2433D20D1IM00010E19	Ergotek-03	Attiva, estensione fino al 01/08/2028
11	UD2433D20D1IM00010E20	Ergotek-04	Attiva, estensione fino al 25/09/2028

³ Le certificazioni **FSC (Forest Stewardship Council)** sono lo standard internazionale che garantisce che il **legno** (e i suoi derivati, come carta o pannelli) provenga da foreste gestite in modo responsabile, rispettando rigorosi standard ambientali, sociali ed economici.

⁴ Il **CATAS** con sede a San Giovanni al N. (UD) è il più importante laboratorio italiano (e uno dei principali in Europa) per prove, certificazioni e ricerche nel settore **legno-arredo**.

Tutte le omologazioni sono rilasciate in Classe di reazione al fuoco 1 IM, con validità quinquennale e facoltà di rinnovo, come da atti ministeriali fasc. 3807 sott. 2889.

4.5 - Istanze di rinnovo

Il ramo comprende anche le istanze di rinnovo e proroga presentate dal produttore, che assicurano continuità temporale alle certificazioni e riducono il rischio di decadenza in capo all'eventuale acquirente.

5 - Criteri di stima adottati

L'aggiornamento della perizia è stato condotto con un approccio misto basato sul costo di riproduzione e sulla capitalizzazione del canone d'affitto.

5.1 - Metodo del costo di riproduzione

Il primo criterio adottato è il **metodo del costo di riproduzione**. In termini semplici, questo metodo si chiede quanto dovrebbe spendere oggi un operatore del settore per ricostruire da zero un portafoglio di certificazioni, omologazioni e documenti tecnici con funzioni equivalenti a quelli compresi nel ramo Ergotek. Un acquirente razionale, infatti, non sarebbe disposto a pagare per il ramo un importo molto superiore al costo necessario per "rifarsi in casa" lo stesso pacchetto di beni immateriali. Per ciascuna serie omologata sono state considerate le seguenti componenti di costo:

a) Prove di laboratorio

Per ottenere o rinnovare le omologazioni LIM è necessario sottoporre i prodotti a prove presso laboratori accreditati (es. CATAS S.p.A.), che verificano la reazione al fuoco e, in alcuni casi, anche la sicurezza meccanica e la resistenza nel tempo. Le offerte e le fatture esaminate indicano, per singolo campione, importi dell'ordine di **1.300-1.600 euro** per le sole prove di reazione al fuoco e di **circa 2.000-2.200 euro** per i pacchetti completi di prove meccaniche e di sicurezza. Considerando le undici serie omologate, il costo di prove necessario a ricostruire un pacchetto equivalente si colloca nell'ordine di **circa 25.000 euro**.

b) Diritti ministeriali

Per ciascuna omologazione, estensione o rinnovo sono dovuti specifici diritti al Ministero dell'Interno, aggiornati dal D.M. 11.10.2024. Le tabelle ministeriali indicano **252 euro** per ogni nuova autorizzazione o estensione di serie e **126 euro** per ogni rinnovo, da versare tramite piattaforma PagoPA. Applicando tali tariffe al portafoglio di undici serie, il costo complessivo dei soli diritti amministrativi è stimato prudenzialmente in **circa 2.000-3.000 euro**.

c) Lavoro interno di progettazione e documentazione

Per predisporre disegni, schede tecniche, modelli di dichiarazione (es. Modello F) e tutta la documentazione necessaria, l'ufficio tecnico

aziendale deve impiegare, per **ciascuna serie omologata**, circa **3-4 giornate/uomo**, così ripartite:

- 1-1,5 giorni di tecnico progettista per l'impostazione delle soluzioni costruttive e la raccolta dei dati di prodotto;
- 1-1,5 giorni di tecnico/amministrativo per la compilazione dei Modelli F, delle schede tecniche e degli allegati agli atti ministeriali;
- 0,5-1 giorno per i rapporti con laboratorio e uffici ministeriali e per l'eventuale integrazione della documentazione.

Assumendo un costo aziendale medio di **350-400 euro/giornata**, il lavoro interno per singola serie determina un onere di **1.000-1.500 euro**, che, moltiplicato per le undici serie comprese nel ramo, porta a un costo totale stimato in **circa 11.000-16.500 euro**.

d) Consulenza specialistica CAM

La documentazione CAM relativa alle linee IRIS qualifica i prodotti sotto il profilo ambientale e di sostenibilità. La predisposizione e l'aggiornamento di tale documentazione richiede il supporto di consulenti esterni; a titolo di riferimento è stata considerata l'offerta di Cluster Arredo, pari a circa **7.800 euro** per la gestione completa della documentazione CAM relativa a una famiglia di prodotti. Il costo di riproduzione di un pacchetto CAM equivalente è quindi stimato in **circa 7.500-8.000 euro**.

e) Tutela del marchio e presenza digitale

La registrazione o il rinnovo del marchio "Ergotek" presso l'Ufficio Italiano Brevetti e Marchi (UIBM) comporta il pagamento di **diritti ufficiali UIBM** (tasse di concessione governativa: 101 euro per la prima classe merceologica, 34 euro per ogni classe aggiuntiva, oltre bollo) e di onorari professionali per la consulenza nella ricerca di anteriorità, scelta delle classi e deposito della domanda. Le fonti di settore indicano, per un marchio nazionale in una o poche classi, costi complessivi compresi fra **600 e 1.500 euro**. Il costo di riproduzione della sola tutela del brand Ergotek è stimato prudenzialmente in **circa 1.000-1.500 euro**.

Il costo lordo di riproduzione si colloca quindi nell'ordine di **circa 50.000-80.000 euro** a seconda delle ipotesi adottate per ciascuna voce. Tuttavia, tale importo non rappresenta direttamente il valore di mercato del ramo, in quanto un acquirente razionale applica un **fattore di realizzo prudentiale** per tenere conto di:

- assenza di struttura organizzativa trasferibile (personale, impianti, magazzino);
- forte dipendenza da un unico utilizzatore attuale, con incertezza sull'interesse di altri soggetti;
- rischio di obsolescenza tecnica e normativa nel medio periodo;
- contesto di liquidazione giudiziale, con tempi di realizzo contenuti.

Applicando un **fattore di realizzo del 50-70%** al costo lordo, il **valore netto di convenienza** risulta compreso in un intervallo di circa **30.000-60.000 euro**, che rappresenta il livello a partire dal quale

può risultare economicamente preferibile acquistare il ramo piuttosto che ricostruire ex novo il portafoglio di intangibili.

5.2 - Metodo reddituale semplificato (capitalizzazione del canone)

Il contratto di affitto del ramo prevede un canone annuo di 12.000 euro oltre IVA, che rappresenta una misura del rendimento attribuito dal mercato all'insieme dei beni immateriali in condizioni operative ordinarie.

Capitalizzando il canone a tassi prudenziali compresi tra il 15% e il 20-25% (coerenti con il rischio di un ramo composto solo da beni immateriali in procedura concorsuale), il tasso di attualizzazione/capitalizzazione per marchi e altri beni immateriali *standalone*⁵ viene normalmente assunto in **fasce a doppia cifra**, superiori al costo medio del capitale dell'impresa, per riflettere il rischio specifico dell'asset e la sua scarsa diversificazione. La letteratura applicata sulla valutazione dei marchi con metodi reddituali (ad esempio DCF⁶) evidenzia l'utilizzo di *discount rate*⁷ significativamente più elevati rispetto a quelli impiegati per il business nel suo complesso, proprio in presenza di flussi di cassa legati a singoli intangibili, con range che, nei casi di asset a

⁵ I beni immateriali *standalone* (o separabili) sono risorse prive di consistenza fisica che, pur essendo parte integrante del patrimonio aziendale, possono essere trasferite, vendute, concesse in licenza o affittate singolarmente, indipendentemente dal resto dell'azienda.

⁶ Il metodo **Discounted Cash Flow (DCF)** è uno dei più diffusi per calcolare il valore economico, stimando i flussi di cassa che il marchio produrrà nel tempo.

⁷ "**discount rate**" in italiano è tasso di sconto o **tasso di attualizzazione** in contesti finanziari ed economici.

rischio medio-alto, si collocano frequentemente **tra il 12% e il 20%**. Alla luce di tali riferimenti dottrinali e di prassi, e considerata la natura del ramo Ergotek (portafoglio di certificazioni e marchio privo di struttura operativa, in contesto di procedura concorsuale), si è ritenuto congruo adottare una fascia di tasso compresa fra **15% e 20-25%**, corrispondente alla parte prudenziale superiore degli intervalli riscontrabili per intangibili ad elevato profilo di rischio

Formula di capitalizzazione diretta

- Si applica la formula classica del metodo reddituale a capitalizzazione semplice:

$$V = \frac{R}{i}$$

dove:

- V = valore del ramo
- R = reddito annuo (canone 12.000 €)
- i = tasso di capitalizzazione.

Calcolo

- Con $i = 25\%$:

$$V_{25\%} = \frac{12.000}{0,25} = 48.000 \text{ €}$$

- Con $i = 20\%$:

$$V_{20\%} = \frac{12.000}{0,20} = 60.000 \text{ €}$$

Con $i = 15\%$:

$$V_{15\%} = \frac{12.000}{0,15} \approx 80.000 \text{ €}$$

Alla luce di quanto sopra il **valore** risulta compreso in un intervallo di circa **48.000-80.000 euro**.

6 - Stima del valore del ramo d'azienda

Alla luce delle analisi svolte, le principali componenti del ramo possono essere sinteticamente ricondotte ai seguenti valori prudenziali:

Metodo	Intervallo di valore
Costo di riproduzione (netto, dopo fattore di realizzo 50-70%)	€ 30.000 - € 60.000
Capitalizzazione del canone (tasso 15-25%)	€ 48.000 - € 80.000
Intervallo di sintesi	€ 40.000 - € 60.000

I due metodi adottati convergono su un intervallo comune compreso tra **circa 40.000 e 60.000 euro**, confermando la reciproca coerenza delle risultanze e la robustezza della stima in ottica prudenziale.

Tenuto conto:

- della natura esclusivamente immateriale del ramo, privo di struttura operativa trasferibile;
- della concentrazione del rischio su un numero limitato di potenziali acquirenti;
- dell'incertezza sui possibili scenari di utilizzo futuro delle certificazioni;
- del contesto di liquidazione giudiziale, che impone tempi di realizzo contenuti e riduce la forza contrattuale della procedura;

si ritiene opportuno collocare la **stima di sintesi verso la parte prudenziale dell'intervallo**, individuando un valore finale pari a:
euro 50.000,00 (cinquantamila/00)

7 – Considerazioni conclusive e raccomandazioni al Curatore

Alla luce delle risultanze dei metodi applicati, il valore del ramo d'azienda Ergotek S.r.l. in liquidazione è stimato in via prudenziale in **euro 50.000,00** (cinquantamila/00), collocato nella parte bassa dell'intervallo di riferimento (40.000-60.000 euro) per tenere conto del contesto concorsuale, della natura esclusivamente immateriale del ramo e dell'incertezza sui potenziali acquirenti diversi dall'attuale affittuario.

Si raccomanda al Curatore di tenere tale valore come **prezzo base d'asta**, valutando altresì l'opportunità di:

- verificare preventivamente l'interesse dell'attuale affittuario all'acquisto diretto del ramo, in quanto soggetto già operativo con il portafoglio di certificazioni e marchio, e quindi potenzialmente disposto a riconoscere un valore più vicino al limite superiore dell'intervallo;
- fissare un **ribasso massimo** non superiore al 20-25% del prezzo base nelle procedure competitive, per evitare di scendere al di sotto del valore minimo di convenienza stimato con il metodo del costo di riproduzione;
- prevedere nella procedura di vendita un'adeguata pubblicità rivolta agli operatori del settore degli arredi imbottiti, al fine di ampliare la platea dei potenziali interessati e massimizzare il realizzo nell'interesse dei creditori;
- valutare, in alternativa alla vendita del ramo, la possibilità di **rinegoziare il canone di affitto** con

l'attuale affittuario, qualora la procedura competitiva non dovesse produrre offerte adeguate, tenendo presente che il canone attuale di 12.000 euro/anno rappresenta comunque un flusso certo e continuativo nell'interesse della massa creditoria.

8 - Valore finale e dichiarazione del perito

Tenuto conto:

- della natura esclusivamente immateriale del ramo, costituito da marchio, dominio e sito internet, documentazione CAM e omologazioni di reazione al fuoco in Classe 1 IM (n. 11 omologazioni attive, con scadenze comprese tra il 2027 e il 2031);
- del portafoglio di certificazioni e omologazioni attive, con relativa durata residua, e dei costi tecnici necessari per il loro ottenimento e mantenimento, come emergono dal metodo del costo di riproduzione;
- del canone di affitto pattuito con l'attuale utilizzatore () pari a 12.000 euro/anno oltre IVA, e delle risultanze del metodo reddituale semplificato, capitalizzando tale canone a tassi prudenziali compresi tra il 15% e il 25%, in coerenza con il profilo di rischio di un ramo composto da soli beni immateriali;
- del contesto di liquidazione giudiziale (L.G. n. 6/2026 - Sentenza n. 9/2026 Tribunale di Udine), che impone tempi di realizzo contenuti e limita il numero dei potenziali interessati, nonché dell'assenza di struttura organizzativa trasferibile;

il valore del ramo d'azienda **Ergotek S.r.l. - in liquidazione**, in ipotesi di vendita nell'ambito della presente procedura, viene stimato in via prudenziale in
euro 50.000,00 (cinquantamila/00)

Il sottoscritto dichiara di aver redatto la presente perizia con obiettività e indipendenza di giudizio, senza vincoli di sorta nei confronti delle parti, e attesta che le valutazioni espresse sono fondate sulle informazioni e sui documenti acquisiti, nonché sull'esperienza professionale maturata nel settore della valutazione di aziende e di beni immateriali.

Udine, li 03 aprile 2026

Il perito stimatore dei beni immateriali

dott. ing. Maurizio Tonutti