

PROGETTO DI SCISSIONE TOTALE NON PROPORZIONALE

(ai sensi dell'art. 2506-bis del Codice Civile)

della Società "Granieri Costruzioni S.r.l."

(Società scissa)

a favore delle Società:

"Ottobre holding S.r.l."

"Granieri Paolo holding S.r.l."

(Società beneficiarie)

PREMESSA.....	3
1. Società partecipanti alla scissione.....	4
2. Statuto della società.....	5
2.1 - Società scindenda.....	5
2.2 – Società beneficiarie.....	5
4. Rapporto di concambio delle quote ed eventuale conguaglio in denaro.....	18
5. Modalità di assegnazione delle quote della società beneficiaria.....	19
6. Trattamento riservato a particolari categorie di soci.....	19
7. Vantaggi particolari a favore degli amministratori delle società partecipanti alla Scissione.....	19
8. Trattamento riservato a particolari categorie di soci.....	19
9. Relazione dell’organo amministrativo e degli esperti.....	19
10. Vantaggi dell’operazione di scissione.....	19
11. Data di decorrenza della partecipazione agli utili delle quote.....	20
12. Data di efficacia della scissione.....	20
12.1 - Effetti civilistici e contabili.....	20
12.2 - Effetti fiscali: imposte dirette.....	20
12.3 - Effetti fiscali: imposte indirette.....	21
13. Pubblicazione del progetto di scissione.....	21
14. Altre informazioni.....	21

PREMESSA

Il presente progetto di scissione è stato redatto dall’Amministratore della società “Granieri Costruzioni S.r.l.” (successivamente anche indicata come “società scindenda” o “scissa”) ai sensi dell’art. 2506-bis e

dell'art. 2501-ter del Codice Civile, al fine di illustrare l'operazione di scissione totale e non proporzionale della società medesima.

In particolare la società scindenda è partecipata dai signori Lorenzo Granieri e Paolo Granieri in ragione del 50% ciascuno al capitale sociale.

Il signor Lorenzo Granieri è unico socio della società "Ottobre holding srl".

Il signor Paolo Granieri è unico socio della società "Granieri Paolo holding srl".

A motivo di quanto sopra esposto attraverso la presente scissione totale i beni della società scindenda verranno assegnati ai soci della stessa in via indiretta attraverso l'attribuzione alle rispettive holding ciascuna delle quali interamente partecipata da ognuno dei predetti soci.

Tanto rappresentato la società scindenda assegnerà una quantità di beni rappresentante il 50% del valore economico dell'intero patrimonio aziendale alla società "Ottobre holding s.r.l." e il restante 50% alla società "Granieri Paolo holding S.r.l." (successivamente anche indicate come "società beneficiarie").

In particolare, l'operazione che sarà sottoposta all'approvazione dell'assemblea dei soci della società "Granieri Costruzioni SRL", prevede il trasferimento alla "Ottobre holding S.r.l." e, rispettivamente, alla "Granieri Paolo holding S.r.l.", di due rami del comparto immobiliare sito nel comune di Collazzone (PG) e comuni limitrofi, più affini, per destinazione funzionale, all'impiego che degli stessi ne intendono effettuare i soci Lorenzo Granieri e della di lui famiglia e Paolo Granieri e della di lui famiglia, secondo le proprie rispettive prospettive familiari e imprenditoriali, come meglio identificate al punto 3 del presente "progetto di scissione".

Più segnatamente, l'obiettivo dell'operazione di scissione trova legittimazione nel forte dissidio tra i soci in ordine alle prospettive da dare alla società, testimoniato dalla difficoltà di assumere decisioni in assemblea ordinaria avendo ciascuno dei due soci una percentuale partecipativa al capitale sociale pari al 50%, che ha ingenerato una situazione di sostanziale "stallo" dell'attività inerente il comparto immobiliare non avendo la società provveduto ad effettuare nuove acquisizioni ed anzi a dismettere parte del patrimonio.

Tale separazione consentirebbe a ciascuno dei soci della società scindenda di poter proseguire l'attività di gestione immobiliare senza condizionamenti, senza intromissioni, senza dover cercare di rinvenire situazioni di compromesso, di non facile individuazione vista la distanza di vedute con l'altro socio.

Da tale operazione, della quale i soci hanno avvertito la necessità ormai da oltre cinque anni senza tuttavia accordarsi sulla suddivisione degli assets, ne guadagnerebbe anche lo stato del parco immobiliare che necessita - in larga misura - di profonde manutenzioni e completamenti.

Altrimenti detto la presente operazione è, ad evidenza, funzionale da un lato a dirimere il forte contrasto intercorrente tra i soci con conseguente impossibilità di funzionamento dell'assemblea ordinaria al limite dell'accesso a procedure liquidatorie, dall'altro a consentire a ciascun socio - unico proprietario della società che andrà individualmente a gestire - di compiere le operazioni aziendali che riterrà più opportune e convenienti secondo la propria prospettiva imprenditoriale.

A seguito dell'operazione meglio avanti descritta, le suddette società beneficiarie eserciteranno un'attività di gestione attiva del parco immobiliare analogamente a quanto in passato effettuato in seno alla scissa, ma con modalità gestorie e con prospettive di sviluppo tra loro distinte e distanti.

1. Società partecipanti alla scissione

1.1 - Società scindenda

La società scindenda, ovvero la “GRANIERI COSTRUZIONI S.R.L.”, ha sede in Collazzone, frazione Casalalta (PG), cap 06050, stradario 80034 – iscritta al Registro delle Imprese della CCIAA dell’Umbria – con codice fiscale e Partita IVA n. 02054240540, REA con n. PG- 176770, con capitale sociale di Euro 10.200,00 (diecimiladuecento/00) interamente versato, e con indirizzo di posta elettronica certificata graniericostruzioni@pecposta.it.

La società presenta la seguente compagine sociale:

- ✓ Paolo Granieri al 50% del capitale sociale pari ad una quota di nominali euro 5.100,00 (cinquemilacento/00)
- ✓ Lorenzo Granieri al 50% del capitale sociale pari ad una quota di nominali euro 5.100,00 (cinquemilacento/00)

La società è amministrata da un amministratore unico individuato nella persona del signor Paolo Granieri.

1.2 – Società beneficiarie

1.2.1 La società beneficiaria, ovvero la “Ottobre holding S.r.l.” società unipersonale, ha sede in Collazzone, frazione Casalalta (PG), strada per il Puglia n. 51, cap 06050 ed ha capitale sociale di Euro 10.000,00 (Diecimilaeuro/00) interamente versato. E’ iscritta al Registro delle Imprese della CCIAA dell’Umbria – con codice fiscale e Partita IVA n. 03962370544, REA con n. PG – 367935, indirizzo di posta elettronica certificata ottobreholding@pec.it, ed ha la seguente compagine sociale:

✓ Lorenzo Granieri al 100% del capitale sociale pari alla quota di nominali 10.000,00 (diecimila/00) e beneficerà di parte del patrimonio aziendale pari al 50% del valore economico della società ricadente nel settore immobiliare per la più parte posto in Collazzone e in Comuni limitrofi della società “Granieri Costruzioni SRL”, come avanti dettagliato separatamente.

1.2.2 La società beneficiaria, ovvero la “Granieri Paolo holding S.r.l.” società unipersonale, ha sede in Collazzone, frazione Casalalta (PG), strada per il Puglia n. 54/A, cap 06050 ed ha capitale sociale di Euro 10.000,00 (Diecimilaeuro/00) interamente versato. E’ iscritta al Registro delle Imprese della CCIAA dell’Umbria – con codice fiscale e Partita IVA n. 03962390542, REA con n. PG – 367934, indirizzo di posta elettronica certificata granieripaoloholding@pec.it, ed ha la seguente compagine sociale:

✓ Paolo Granieri al 100% del capitale sociale pari alla quota di nominali 10.000,00 (diecimila/00) e beneficerà del 50% del valore economico del patrimonio della scindenda ricadente nel settore immobiliare per la più parte posto in Collazzone e in Comuni limitrofi della società “Granieri Costruzioni SRL”, come avanti dettagliato separatamente.

Al termine delle operazioni entrambi i soci della attuale società scindenda “Granieri Cotruzioni S.r.l.” – che successivamente alla scissione cesserà totalmente senza liquidazione – si vedranno attribuita, attraverso il trasferimento alla propria società beneficiaria partecipata al 100%, rispettivamente “Ottobre holding S.r.l.” e “Granieri Paolo holding S.r.l.”, una quota di patrimonio esprime il 50% ciascuno del valore economico del patrimonio della scissa.

2. Statuto della società

2.1 - Società scindenda

La società scindenda cesserà la propria attività per effetto della scissione totale senza procedura di liquidazione.

2.2 – Società beneficiarie

2.2.1 Ottobre holding S.r.l.

La società beneficiaria “Ottobre holding S.r.l.” è retta dallo statuto sociale allegato al presente progetto (all. “A”), come previsto dall’art. 2506-bis del codice civile.

2.2.2. Granieri Paolo holding S.r.l.

La società beneficiaria “Granieri Paolo holding S.r.l.” è retta dallo statuto sociale allegato al presente progetto (all. “B”), come previsto dall’art. 2506-bis del codice civile.

3. Elementi patrimoniali oggetto della scissione

Ai sensi dell’articolo 2506–bis e 2501–ter Codice Civile, gli elementi patrimoniali che verranno trasferiti sono di seguito elencati. Al fine di assicurare che:

- non possano originarsi sopravvalutazioni del capitale;
- il patrimonio scisso venga assegnato alle società interamente partecipate da ciascun socio in ragione del 50% del reale valore economico posseduto dagli asset assegnati;

i soci hanno dato incarico al geometra Daniela Crisanti di stimare i più probabili valori economici dei beni posseduti dalla scindenda.

Trattandosi di una società immobiliare di gestione e di costruzione, parte degli immobili sono iscritti tra le “immobilizzazioni materiali” (Fabbricati, terreni e fabbricati civili) altri in seno alle “rimanenze finali” quali beni destinati alla rivendita.

Di seguito si riporta separatamente - così come richiesto dall’art. 2506-bis del Codice Civile - l’esatta descrizione degli elementi patrimoniali da assegnare a ciascuna delle società beneficiarie e della suddivisione in linea con i valori economici senza necessità di un conguaglio in danaro nonché la ricostruzione dell’unicum costituente l’attuale patrimonio della scindenda oggetto di scissione.

Come avanti esposto le proprietà immobiliari possedute dalla società scindenda sono allocate, in seno al bilancio di esercizio, in plurime voci (fabbricati, terreni, fabbricati civili, rimanenze materie prime, rimanenze lavori in corso, rimanenze prodotti finiti).

Nelle tabelle di sintesi che seguono si espone l’attribuzione, alle due società beneficiarie, dei beni immobili posseduti dalla scindenda espressi a valori di libro ed a valori correnti (secondo la stima peritale resa dal geom. Crisanti appositamente incaricato).

SCISSIONE TOTALE IMMOBILI A VALORI DI LIBRO	Immobili a valori di libro assegnati a “Ottobre holding”	Immobili a valori di libro assegnati a “Granieri Paolo holding”	Totale valore di libro del comparto immobiliare
RIM. MATERIE PRIME	169.580,00 €	549.856,00 €	719.436,00 €

RIM. PRODOTTI FINITI	630.008,58 €	451.092,17 €	1.081.100,75 €
RIM. LAVORI IN CORSO	300.000,00 €	230.218,00 €	530.218,00 €
IMMOB. FABBRICATI CIVILI	74.336,82 €	43.496,79 €	117.833,61 €
IMMOB. FABBRICATO INDUSTRIALE		351.737,63 €	351.737,63 €
TERRENO (su cui insiste capannone Collepepe)		165.602,00 €	165.602,00 €
	1.173.925,40 €	1.792.002,59 €	2.965.927,99 €

SCISSIONE TOTALE IMMOBILI A VALORI CORRENTI O DI PERIZIA	Immobili a valori correnti assegnati a Ottobre holding	Immobili a valori correnti assegnati a Granieri Paolo holding	totale valore corrente del comparto immobiliare
RIM. MATERIE PRIME	296.500,00 €	260.500,00 €	557.000,00 €
RIM. PRODOTTI FINITI	861.500,00 €	599.000,00 €	1.460.500,00 €
RIM. LAVORI IN CORSO	189.000,00 €	199.500,00 €	388.500,00 €
IMMOB. FABBRICATI CIVILI	197.000,00 €	114.000,00 €	311.000,00 €
IMMOB. FABBRICATO INDUSTRIALE		280.000,00 €	280.000,00 €
TERRENO (su cui insiste capannone Collepepe)		57.000,00 €	57.000,00 €
	1.511.500,00 €	1.510.000,00 €	3.021.500,00 €

Dai prospetti di sintesi avanti esposti emerge che il valore del patrimonio netto da trasferire alle due beneficiarie è:

- al valore di libro o contabile pari ad € 1.998.412,09 come risultante dal bilancio di esercizio;
- al valore di mercato o corrente pari ad € 2.053.136,08;

in considerazione della circostanza il compendio immobiliare posseduto dalla società è stato periziato dal geom. Crisanti in complessivi € 3.021.500,00 a fronte del valore contabile di € 2.965.927,99 con una rivalutazione pari ad € 55.572,01.

Come si avrà modo di illustrare nel presente progetto di scissione, la operazione in argomento non presenta alcun conguaglio in denaro posto che il valore corrente o di mercato attribuito ai beni assegnati alle due beneficiarie si equivalgono, al pari delle altre poste patrimoniali attive e passive.

Ai fini degli adempimenti trascrizionali e di volturazione di seguito si espongono i beni assegnati alla beneficiaria "Ottobre holding" e "Granieri Paolo holding" segnatamente indicando foglio, particella, subalterno, rendita catastale ecc..

3.1 Elementi patrimoniali costituenti il ramo trasferito al patrimonio della beneficiaria "Ottobre holding S.r.l."

Attività

Immobili (fabbricati e terreni siano essi ricompresi nell'ambito dei beni materiali o delle rimanenze) complessivamente assegnati alla "Ottobre holding"

IMMOBILI ASSEGNATI ALLA BENEFICIARIA "OTTOBRE HOLDING SRL"				
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 17	Particella 615	Sub 73	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 17	Particella 615	Sub 71	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 17	Particella 615	Sub 76	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 17	Particella 615	Sub 16	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 40	Particella 101	Sub 13	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 40	Particella 101	Sub 30	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 17	Particella 615	Sub 59	Comune di Collazzone

Fabbricato censito al NCEU	Foglio 17	Particella 615	Sub 74	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 17	Particella 615	Sub 66	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 17	Particella 615	Sub 41	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 20	Particella 1381 graffata con Particella 1386	Sub 3 graffata con Sub 1	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 20	Particella 1381	Sub 18	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 20	Particella 530	Sub 44	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 20	Particella 530	Sub 45	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 20	Particella 1357	Sub 11	
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 20	Particella 1357	Sub 14	
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 7	Particella 521	Sub 3	
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 7	Particella 13	Sub 8+9	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 7	Particella 13	Sub 9	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 26	Particella 515	Sub 14	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al	Foglio 26	Particella 515	Sub 77	Comune di Collazzone

NCEU				
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 26	Particella 515	Sub 36	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 20	Particella 1151	Sub 2	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 20	Particella 1134		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 20	Particella 1140		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 20	Particella 1147		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 20	Particella 1149		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto NCEU	Foglio 17	Particella 614		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto NCEU	Foglio 17	Particella 617		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto NCEU	Foglio 17	Particella 618		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto NCEU	Foglio 17	Particella 622		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto NCEU	Foglio 17	Particella 623		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto NCEU	Foglio 17	Particella 624		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto NCEU	Foglio 20	Particella 1363		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto NCEU	Foglio 20	Particella 1437		Comune di Collazzone

Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 17	Particella 629		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto NCEU	Foglio 4	Particella 123		Comune di Collazzone
Terreno Edificabile censito al catasto terreni comune di marsciano	Foglio 140	Particella 379+695		Comune di Marsciano
Terreno Edificabile censito al catasto terreni comune di marsciano	Foglio 140	Particella 695		Comune di Marsciano
Terreno Edificabile censito al catasto terreni del Comune di Gualdo Cattaneo	Foglio 64	Particella 1196		Comune di Gualdo Cattaneo
particella censito al catasto terreni	Foglio 7	Particella 14		Comune di Collazzone
particella censito al catasto terreni	Foglio 7	Particella 18		Comune di Collazzone
particella censito al catasto terreni	Foglio 7	Particella 527		Comune di Collazzone
particella censito al catasto terreni	Foglio 7	Particella 529		Comune di Collazzone

particella censito al catasto terreni	Foglio 7	Particella 228		
particella censito al catasto terreni	Foglio 7	Particella 229		
particella censito al catasto terreni	Foglio 4	Particella 122		
particella censito al catasto terreni	Foglio 4	Particella 547		
particella censito al catasto terreni	Foglio 4	Particella 551		
particella censito al catasto terreni	Foglio 20	Particella 1112		
particella censito al catasto terreni	Foglio 20	Particella 1141		
particella censito al catasto terreni	Foglio 20	Particella 1135		
particella censito al catasto terreni	Foglio 20	Particella 1143		
particella censito al catasto terreni	Foglio 20	Particella 1362		Comune di Collazzone
particella censito al catasto terreni	Foglio 20	Particella 1354		Comune di Collazzone

particella censito al catasto terreni	Foglio 20	Particella 1262		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 17	Particella 154		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 17	Particella 225		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 17	Particella 295		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 17	Particella 589		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 17	Particella 612		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 17	Particella 613		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 17	Particella 903		Comune di Collazzone
Fabbricato CT del centro commerciale le torri	foglio 17	particella 94		Comune di Collazzone

Come avanti esposto, in punto di bilancio, i predetti cespiti verranno assegnati alla beneficiaria ai seguenti valori di libro in continuità dei valori senza emersione di plusvalori o minusvalori latenti:

- Rimanenze finali di materia prime € 169.580,00
- Rimanenze finali di lavori in corso € 630.008,58
- Rimanenze finali di prodotti finiti € 300.000,00
- Immobilizzazioni materiali fabbricati civili € 74.336,82
- Immobilizzazioni materiali fabbricati industriali € zero
- Immobilizzazioni materiali terreni € zero

Totale € 1.173.925,40

I conti accessi alle voci:

- 0.1.2.4 “Spese per programmi e licenze” del costo storico di € 2.456,30 interamente ammortizzato;
- 0.1.3.6 “Impianti” del costo storico di € 10,000,00 interamente ammortizzato;
- 0.1.3.8 “Mobili e macchine di ufficio” di € 20.513,72 interamente ammortizzato;
- 0.1.3.9 “Beni ammortizzabili nell’esercizio” di € 2.073,85 interamente ammortizzato;
- 0.1.3.11 “Arredamento per appartamenti” di € 3.429,03 interamente ammortizzato;

sono riferibili a beni non più in uso, di nessun valore con riguardo ai quali verrà operata la chiusura del relativo fondo di ammortamento al costo storico senza specifica attribuzione ad alcuna delle società beneficiarie.

Di seguito le ulteriori attività assegnate alla beneficiaria “Ottobre holding” espressi a valori di libro corrispondente al valore corrente o di mercato:

Partecipazioni	€	2.550,00	
Crediti vs. Il Venditutto com di Galluppi	€	10.980,00	
Crediti vs. Lalp srl	€	10.248,00	
Baldassarri Odette	€	400,00	
Uberti Maria Bernarda	€	450,00	
Crediti verso società controllate	€	45.979,74	
Altri crediti	€	48.792,38	
Erario c/iva a credito	€	1.545,68	
Depositi cauzionali	€	719,94	
Cassa	€	2.074,13	
Note credito fornitori	€	229,64	
Disponibilità liquide c/c Unicredit banca	€	284,81	
Disponibilità liquide c/c Cassa Resp. Orvieto	€	2.750,04	
Disponibilità liquide c/c Banco Desio	€	420,80	
Totale attività diverse da fabbricati e terreni	€	127.425,16	
TOTALE ATTIVITA' assegnate a Ottobre holding a valori di libro	€		1.301.350,56
TOTALE ATTIVITA' assegnate a Ottobre holding a valori correnti o di mercato	€		1.638.925,16
<u>Passività e netto</u>			
Mutuo Cassa Resp. Orvieto	€	328.428,21	
Fornitori	€	262,30	
Finanziamento infruttifero	€	268.048,40	
Fondo imposte	€	4.952,85	
Ratei passivi	€	4.989,36	
Clienti c/depositi cauzionali	€	5.252,00	
Totale passività assegnate a “Ottobre holding srl”	€	611.933,12	
Patrimonio Netto contabile o a valore di libro	€	689.417,44	
Patrimonio netto a valore di mercato	€	1.026.992,04	

3.2 Elementi patrimoniali costituenti il ramo trasferito al patrimonio della beneficiaria “Granieri Paolo holding S.r.l.”

Attività

Immobili (fabbricati e terreni siano essi ricompresi nell'ambito dei beni materiali o delle rimanenze) complessivamente assegnati alla "Granieri Paolo holding".

IMMOBILI ASSEGNATI ALLA BENEFICIARIA GRANIERI PAOLO HOLDING				
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 20	Particella 530	Sub 21	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 20	Particella 530	Sub 40+41	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 20	Particella 1308	Sub 4	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 20	Particella 1308	Sub 10	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 20	Particella 1308	Sub 13	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 20	Particella 1314		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 26	Particella 515	Sub 37	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 26	Particella 515	Sub 79	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 26	Particella 515	Sub 22	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 17	Particella 615	Sub 42	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 17	Particella 615	Sub 60	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 17	Particella 615	Sub 62	Comune di Collazzone

Fabbricato censito al NCEU	Foglio 17	Particella 615	Sub 68	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 17	Particella 615	Sub 70	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 17	Particella 615	Sub 77	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 32	Particella 1009		Comune di Collazzone
				Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 33	Particella 171	Sub 3/14	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al NCEU	Foglio 28	Particella 549		Comune di Giano Dell'Umbria
Fabbricato censito al catasto NCEU	Foglio 64	Particella 1205	Sub 4	Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto NCEU	Foglio 17	Particella 614		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto NCEU	Foglio 17	Particella 617		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto NCEU	Foglio 17	Particella 618		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto NCEU	Foglio 17	Particella 622		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto NCEU	Foglio 17	Particella 623		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto NCEU	Foglio 17	Particella 624		Comune di Collazzone
Fabbricato	Foglio 20	Particella 1363		Comune di Collazzone

censito al catasto NCEU				
Fabbricato censito al catasto NCEU	Foglio 20	Particella 1437		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 17	Particella 629		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 20	Particella 465+1333		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 28	Particella 546+550		Comune di Giano Dell'Umbria
Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 65	Particella 265+531+730		Comune di Gualdo Cattaneo
Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 20	Particella 1262		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 17	Particella 629		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 20	Particella 1354		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 17	Particella 154		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 17	Particella 225		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 17	Particella 295		Comune di Collazzone

Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 17	Particella 589		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 17	Particella 612		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 17	Particella 610		Comune di Collazzone
Fabbricato censito al catasto terreni	Foglio 17	Particella 903		Comune di Collazzone

Come avanti esposto, in punto di bilancio, i predetti cespiti verranno assegnati alla beneficiaria ai seguenti valori di libro in continuità dei valori senza emersione di plusvalori o minusvalori latenti:

- Rimanenze finali di materia prime	€ 549.856,00
- Rimanenze finali di lavori in corso	€ 230.218,00
- Rimanenze finali di prodotti finiti	€ 451.092,17
- Immobilizzazioni materiali fabbricati civili	€ 43.496,79
- Immobilizzazioni materiali fabbricati industriali	€ 351.737,63
- Immobilizzazioni materiali terreni	€ 165.602,00

Totale € 1.792.002,59

Di seguito le ulteriori attività assegnate alla beneficiaria "Granieri Paolo holding" espressi a valori di libro corrispondente al valore corrente o di mercato:

Partecipazioni	€ 2.550,00
Crediti vs. Salviati Marco	€ 1.500,00
Crediti vs. Traccheggiani Antonio	€ 800,00
Crediti vs. Lalp srl	€ 10.248,00
Nuova Agri Sar s.a.s.	€ 976,00
Il Rammaglio di Fochini Milena	€ 549,00
Crediti verso società controllate	€ 45.979,74
Altri crediti	€ 54.692,62
Cassa	€ 2.922,14

Disponibilità liquide c/c Unicredit banca	€	284,81	
Disponibilità liquide c/c Cassa Risp. Orvieto	€	2.750,04	
Disponibilità liquide c/c Banco Desio	€	420,81	
TOTALE ATTIVITA' diverse da fabbricati e terreni	€	123.673,16	
TOTALE ATTIVITA' assegnate a "Granieri Paolo holding" a valori di libro			€ 1.915.675,75
TOTALE ATTIVITA' assegnate a "Granieri Paolo holding a valori correnti			€ 1.633.673,16

Passività e netto

Mutuo Cassa Risp. Orvieto	€	328.428,21
Fornitori	€	262,30
Finanziamento infruttifero	€	268.048,40
Fondo imposte	€	4.952,85
Ratei passivi	€	4.989,36
TOTALE PASSIVITA' assegnate a "Granieri Paolo holding"	€	606.681,12
Patrimonio netto contabile o a valore di libro	€	1.308.994,63
Patrimonio netto a valore di mercato	€	1.026.992,04

3.3 Situazione patrimoniale della scindenda "Granieri Costruzioni S.r.l." ante scissione

Attività

4. Rapporto di concambio delle quote ed eventuale conguaglio in denaro

Come esposto nel corso del presente progetto di scissione, la segregazione "non proporzionale" del patrimonio netto della società scindenda comporta che:

- le società beneficiarie alle quali sono stati assegnati gli assets esposti al precedente punto 3 paragrafi 3.1 e 3.2 del presente progetto di scissione, sono, rispettivamente, la società "Ottobre holding S.r.l." il cui unico socio è il sig. Lorenzo Granieri e la società "Granieri Paolo holding S.r.l." il cui unico socio è il sig. Paolo Granieri, indiretti unici soci della società scissa la quale cessa la propria attività per effetto della scissione totale senza procedura di liquidazione.

Non si è reso necessario determinare un rapporto di cambio, mediante il raffronto tra il valore economico della quota di patrimonio netto trasferito e il valore economico netto delle società beneficiarie.

Il valore di Euro 10.200,00 di Capitale Sociale delle beneficiarie è stato già sottoscritto dai sigg. Lorenzo Granieri e Paolo Granieri, rispettivamente, e la presente operazione di scissione non lo modifica in quanto il differenziale di valore tra i beni dell'attivo e del passivo oggetto di trasferimento andranno a costituire una riserva da scissione.

5. Modalità di assegnazione delle quote della società beneficiaria

Il Capitale Sociale delle società beneficiarie, "Ottobre holding s.r.l." e "Granieri Paolo holding S.r.l." pari ad Euro 10.200,00 ciascuna è, come suesposto, interamente e rispettivamente detenuto da Lorenzo Granieri e da Paolo Granieri.

6. Trattamento riservato a particolari categorie di soci

Non sono previsti trattamenti particolari per specifiche categorie di soci o possessori di titoli diversi dalle quote, né per la società scissa che per la società beneficiaria.

7. Vantaggi particolari a favore degli amministratori delle società partecipanti alla Scissione

Non sono previsti vantaggi particolari a favore dell'amministratore unico della società scindenda.

8. Trattamento riservato a particolari categorie di soci.

Non sono previsti trattamenti particolari per specifiche categorie di soci o possessori di titoli diversi dalle quote né per la società scindenda, né per le società beneficiarie.

9. Relazione dell'organo amministrativo e degli esperti

Conformemente a quanto previsto dagli artt. 2501 – quater, 2501- quinquies e 2501-sexies previsti in materia di fusione ed applicabili alla operazione di scissione, avendo tutti i soci all'unanimità espresso il loro assenso, nonostante siamo in presenza di una operazione non proporzionale, non si è resa necessaria la predisposizione dei seguenti documenti:

- ✓ situazione patrimoniale prevista all'articolo 2501–quater c.c.;
- ✓ relazione dell'organo amministrativo prevista all'art. 2501-quinquies c.c.;
- ✓ relazione degli esperti di cui all'art. 2501- sexies c.c.;

Inoltre, con il consenso di tutti i soci, si rinuncia a tutti i termini stabiliti dal codice civile ed agli adempimenti previsti dalla legge su tali termini.

10. Vantaggi dell'operazione di scissione

Non sussistono benefici o vantaggi particolari per l'amministratore unico della società scindenda.

Poiché, in virtù del comma 4 dell'articolo 2506–ter del Codice Civile, non è stata redatta la relazione dell'organo amministrativo, in questo paragrafo si intende approfondire i motivi economici che hanno indotto gli Amministratori a procedere alla effettuazione dell'operazione di scissione, soffermandosi, in particolare, sull'assenza di profili di elusività/abusività dell'operazione, come peraltro chiaramente ratificato nella "Massima" n. 28 del Consiglio Notarile della Campania.

Con risoluzione n. 56/E/2007 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la scissione non proporzionale può assumere valenza elusiva qualora rappresenti solo la prima fase di un più complesso disegno unitario finalizzato alla successiva rivendita o donazione delle quote societarie delle beneficiarie da parte dei soci persone fisiche, con l'esclusivo fine di spostare la tassazione dai beni di primo grado (gli immobili) ai beni di secondo grado (quote di partecipazione) soggetti a un più mite regime di tassazione, situazione ben lungi dal rappresentare le volontà dei soci della società scindenda.

Nella stessa direzione si pone la più recente risoluzione n. 98/E/2017 laddove precisa che l'operazione di scissione non proporzionale potrebbe assumere valenza elusiva/abusiva qualora la stessa rappresenti solo la prima fase di un più complesso disegno unitario volto alla creazione di società "contenitore" (di immobili, di azienda, etc.) e alla successiva cessione delle partecipazioni da parte dei soci persone fisiche, con l'esclusivo fine di spostare la tassazione dai beni di primo grado (i.e., gli immobili, etc.) ai beni di secondo grado (i.e., titoli partecipativi) soggetti a un più mite regime impositivo (capital gain).

Più recentemente l'Agenzia delle Entrate con risposta n. 106/2019 ha espressamente affermato la legittimità – e quindi la non abusività - dell'operazione di scissione parziale non proporzionale di una società, realizzata unicamente per consentire ai soci di proseguire separatamente l'attività di locazione e gestione immobiliare e non per ottenere dei vantaggi fiscali indebiti.

In particolare, nel caso oggetto di esame con risposta n. 106/2019, l'operazione non è stata considerata abusiva in quanto si tratta di una ristrutturazione volta a produrre effetti diversi dai vantaggi fiscali, basata

su ragioni di carattere gestionale e organizzativo, finalizzate al miglioramento strutturale e funzionale dell'impresa.

Sono le ragioni che sono poste a base della presente operazione visto il comprovato dissidio tra soci che ha reso ormai da alcuni anni ingessata la società e che solo una scissione non proporzionale consente di riattivare in senso vero e profondo.

Invero, nel caso in specie, la finalità dell'operazione è quella di eliminare la situazione di perdurante conflitto tra i soci che comporta lo stallo dell'attività aziendale e, al tempo stesso, di poter far esprimere ogni socio lungo la direzione gestionale che riterrà liberamente di portare avanti.

In virtù di quanto sopra, si evidenzia come la presente scissione asimmetrica sia caratterizzata dalla mancanza di qualsivoglia profilo di elusività/abusività.

11. Data di decorrenza della partecipazione agli utili delle quote

Le intere quote delle società beneficiarie daranno diritto alla partecipazione agli utili con decorrenza dalla data di efficacia della scissione di cui al successivo punto.

12. Data di efficacia della scissione

12.1 - Effetti civilistici e contabili

Ai sensi dell'articolo 2506–quater, comma primo del Codice Civile, gli effetti della scissione decorrono dalla data dell'ultima delle iscrizioni dell'atto di scissione presso il Registro delle Imprese dell'Umbria, in cui è iscritta la società scissa e presso il Registro delle Imprese dell'Umbria dove risultano iscritte le società beneficiarie.

In conseguenza della predetta iscrizione, queste ultime diverranno titolari di tutti i rapporti giuridici attivi e passivi inerenti gli elementi patrimoniali attivi e passivi ad esse trasferiti mediante scissione, assumendo tutti i diritti, ragioni, obblighi, impegni ad essi relativi.

Infatti, dal giorno di iscrizione suddetto, le società beneficiarie vedranno entrare nel loro patrimonio, i beni e gli elementi attivi e passivi ad esse inerenti, elencati precedentemente, così come i diritti e gli obblighi ad esse relativi.

12.2 - Effetti fiscali: imposte dirette

Ai sensi dell'art. 173, comma 1, TUIR, la scissione è neutrale dal punto di vista fiscale e pertanto non costituisce presupposto né per il realizzo né per la distribuzione di plusvalenze o minusvalenze.

Gli obblighi di versamento degli acconti relativi sia alle imposte proprie sia alle ritenute sui redditi altrui, si trasferiscono alle società beneficiarie in caso di scissione totale, in relazione alle quote di patrimonio netto imputabile proporzionalmente a ciascuna di esse ai sensi e per gli effetti dell'art. art. 173, comma 5, TUIR.

Gli obblighi tributari della società scissa riferibili a periodi di imposta anteriori alla data dalla quale l'operazione ha effetto sono adempiuti alla società beneficiaria appositamente designata nell'atto di scissione ex art. 173, comma 12, TUIR.

12.3 - Effetti fiscali: imposte indirette

Per quanto attiene alle imposte indirette, la scissione è soggetta all'imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa ed è esclusa dal campo di applicazione dell'IVA ex art. 2, comma 3, lettera f) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

13. Pubblicazione del progetto di scissione

Il presente progetto di scissione viene depositato presso il Registro delle Imprese di Perugia e pubblicato sul sito internet della società scissa "Granieri Costruzioni SRL", ai sensi dell'articolo 2506-bis, ultimo comma, Codice Civile.

14. Altre informazioni

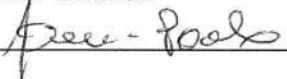
Sono possibili le variazioni, le integrazioni e gli aggiornamenti, anche numerici, del presente progetto che non incidono sui diritti dei terzi e dello statuto della società scindenda (all. "A") delle società beneficiarie (all. "A", all. "B") eventualmente richiesti dall'autorità pubblica o in sede di iscrizione al Registro delle Imprese.

Perugia, li 31 ottobre 2025

Granieri Costruzioni SRL

L'amministratore unico


Paolo Granieri



Ottobre Holding srl

L'amministratore Unico

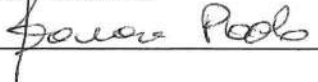
Lorenzo Granieri



Granieri Paolo Holding srl

L'amministratore Unico

Paolo Granieri



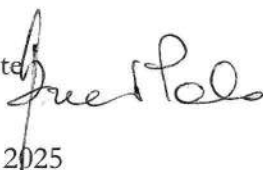
La presente copia è conforme all'originale ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del DPR n. 445/2000.

In fede

Il Legale Rappresentante

GRANIERI PAOLO

Perugia, 03 Novembre 2025



Bollo virtuale assolto tramite la CCIAA dell'Umbria autorizzazione n. 16683/2021 del 22.2.2021.