

La lista di seguito riportata è puramente indicativa. Nel corso della trattazione della pratica potrebbero essere richiesti ulteriori documenti o dei colloqui con il Notaio o con il personale di studio.

Documenti necessari:

PRATICA N° _____

ID.	DESCRIZIONE DEI DOCUMENTI DA RACCOGLIERE	NOTE *	ACQUISTO
1	Fotocopia (fronte-retro) dei documenti d'identità e dei codici fiscali delle parti (locatore e conduttore)		<input type="checkbox"/>
2	Certificato di residenza del locatore e del conduttore		<input type="checkbox"/>
3	Se intervengono stranieri: - Cittadinanza - Permesso o carta di soggiorno		<input type="checkbox"/>
4	Visura camerale del Registro delle Imprese (Camera di Commercio) aggiornata relativa all'impresa del locatore e dell'affittuario		<input type="checkbox"/>
5	Partita IVA del locatore e dell'affittuario		<input type="checkbox"/>
6	Se il locatore è imprenditore individuale: - Estratti per riassunto degli atti di matrimonio - Certificati di stato libero o vedovanza		<input type="checkbox"/>
7	Inventario analitico dei beni aziendali (beni strumentali, delle rimanenze, degli arredi, delle attrezzature, dei beni aziendali in genere) obbligatorio in considerazione dell'obbligo di restituzione al termine dell'affitto		<input type="checkbox"/>
8	Situazione patrimoniale aggiornata con indicazione degli elementi dell'attivo e del passivo costituenti il complesso aziendale oggetto di trasferimento (facoltativo)		<input type="checkbox"/>
9	Elenco degli eventuali crediti ricompresi nell'azienda ed elenco degli eventuali debiti ricompresi nell'azienda da affittare che l'affittuario dovrà accollarsi		<input type="checkbox"/>
10	Elenco degli estremi identificativi dei contratti nei quali deve subentrare il conduttore (ad esempio contratti di locazione, contratti di leasing, contratti di mutuo, contratti di assicurazione, ecc.)		<input type="checkbox"/>
11	Immobili in locazione: - Se si cede il contratto, copia del contratto di locazione immobiliare - In caso di sublocazione dell'immobile: APE e valore dell'immobile		<input type="checkbox"/>
12	Immobili in proprietà del locatore: verificare se si tratta di affitto di azienda il cui valore complessivo sia costituito, per più del 50%, dal valore normale di fabbricati (art. 35, comma 10-quater, del d.l. n. 223/2006), ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro		<input type="checkbox"/>
13	Nel caso in cui tra i beni aziendali vi siano marchi ed i brevetti servono i relativi dati identificativi per il diritto di uso		<input type="checkbox"/>
14	Nel caso in cui tra i beni aziendali vi sono autoveicoli: 1) carta di circolazione; 2) certificato di proprietà; 3) valore		<input type="checkbox"/>
15	Nel caso in cui tra i beni aziendali vi sono immobili in proprietà: richiedere allo Studio specifico modulo documentazione		<input type="checkbox"/>
16	In caso di affitto di durata ultranovennale: documentazione relativa agli immobili ed autoveicoli compresi nell'azienda, ai fini della relativa trascrizione nei registri immobiliari e nel PRA		<input type="checkbox"/>
17	Specificare se vi sono rapporti di lavoro in corso ed eventualmente predisporre elenco nominativo dei dipendenti addetti al complesso aziendale trasferito (indicare l'ammontare del TFR e dei ratei di 13esima e 14esima accantonati da trasferire)		<input type="checkbox"/>
18	Canone annuo: importo e assegni e/o bonifici per le rate di canone già pagate di importo superiore a euro 1.000		<input type="checkbox"/>
19	Licenza di autorizzazione all'esercizio del commercio e in generale tutte autorizzazioni amministrative e/o sanitarie rilasciate per l'esercizio dell'attività del complesso aziendale affittato		<input type="checkbox"/>

20	Se vi e' impresa familiare: a. atto dichiarativo dell'impresa familiare (o atto modificativo) b. fotocopie dei documenti e codici fiscali dei collaboratori (Si ritiene opportuno un intervento degli stessi in atto, al fine di autorizzare l'affitto in quanto atto di straordinaria amministrazione)		<input type="checkbox"/>
21	Certificazione di insussistenza debiti tributari rilasciato dall'Amministrazione finanziaria a sensi dell'art. 14 terzo comma D.to L.vo 18.12.1997 n. 472 (facoltativo);		<input type="checkbox"/>
22	Compilazione del modulo di adeguata verifica della clientela		<input type="checkbox"/>
23	Compilazione del modulo di conferimento dell'incarico professionale		<input type="checkbox"/>
24	Compilazione del questionario (allegato)		<input type="checkbox"/>

* A cura del personale interno

Questionario da compilare e restituire allo Studio notarile per atti aventi ad oggetto Aziende

Al fine di consentire allo Studio una corretta istruttoria della pratica, nonché la predisposizione della clausole a tutela delle parti, si prega di rispondere alle domande di seguito elencate. Si avvisa che nel corso della pratica possono essere richiesti ulteriori chiarimenti e specificazioni di quanto formerà oggetto dell'atto, nonché la produzione di ulteriore documentazione che si ritenesse necessaria dall'istruttore della pratica.

E' stato redatto l'inventario analitico dei beni aziendali? [SI] [NO]

E' stata richiesta la situazione patrimoniale aggiornata? [SI] [NO]

Ci sono crediti/debiti ricompresi nella azienda che passano all'acquirente/al conduttore? [SI] [NO]

Ci sono i contratti nei quali è previsto il subentro? [SI] [NO]

Se si? Quali _____

(ad esempio contratti di locazione, contratti di leasing, contratti di mutuo, contratti di assicurazione, ecc.)

Tra i beni aziendali ci sono marchi ed i brevetti? [SI] [NO]

Tra i beni aziendali ci sono autovetture? [SI] [NO]

Tra i beni aziendali ci sono immobili? [SI] [NO]

Se si, I locali ove è condotta l'azienda sono a norma? [SI] [NO]

Gli impianti sono conformi alla normativa sicurezza? [SI] [NO]

Esistono le certificazioni di conformità? [SI] [NO]

Ci sono rapporti di lavoro in corso? [SI] [NO]

L'azienda è condotta nella forma di impresa familiare? [SI] [NO]

Verrà richiesta la certificazione di insussistenza debiti tributari? [SI] [NO]

Sono stati pagati acconti? [SI] [NO]

Il prezzo verrà pagato alla stipula? (solo per cessioni) [SI] [NO]

Se no, specificare modalità e termini di pagamento _____