



DUE DILIGENCE CONTROPARTI (ACQUIRENTI E CONDUTTORI)

1. **Natura dell'operazione:**
- Compravendita immobiliare avente ad oggetto immobile sito in _____
_____, facente parte del patrimonio
del fondo _____;
- Locazione avente ad oggetto immobile sito in _____
_____, facente parte del patrimonio del
fondo _____.

2. **Controparte/Intestatario del contratto (persona fisica):**

Nome: _____
Cognome: _____
Nato/a a _____, (Prov.) _____ il _____,
Stato _____
Nazionalità: _____
Residente in _____, Prov. _____
Via/Piazza _____
Codice Fiscale: _____

3. **Controparte/Intestatario del contratto (persona giuridica):**

Ragione Sociale/Denominazione: _____
Natura Giuridica: _____
Sede Legale in _____, Prov. _____
Via/Piazza _____ n. _____
Codice Fiscale: _____
Partita IVA: _____
Iscrizione Registro Imprese/Albo: _____

4. **Mansione/Professione (persona fisica):**

- Subordinato:
 Tempo indeterminato Tempo determinato
- Dipendente Pubblica Amministrazione
 A progetto
 Autonomo
 Libero professionista
Iscrizione all'albo professionale no sì (Specificare albo)
-
- Imprenditore
 Artigiano/Agricoltore
 Commerciante
 Membro del corpo legislativo e governo
 Forze armate
 Ministro di culto
 Pensionato (*attività precedente*)
-
- Nessuna attività/Non occupato
 Casalinga
 Studente



Altro (*Specificare*) _____)

5. Attività economica (persona giuridica):

- Agricoltura, silvicoltura e pesca
- Estrazione di minerali da cave e miniere
- Attività Manifatturiere
- Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata
- Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento
- Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione
- Commercio, Riparazione di autoveicoli e motocicli
- Costruzioni/Edilizia
- Trasporti e Magazzinaggio
- Servizi di informazione e comunicazione
- Attività finanziarie e assicurative
- Attività professionali, scientifiche e tecniche
- Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese
- Attività Immobiliari
- Pubblica amministrazione e Difesa; Assicurazione sociale obbligatoria
- Istruzione
- Assistenza sociale
- Produzione di energie rinnovabili
- Appalti
- Raccolta e smaltimento dei rifiuti
- Sanità
- Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento
- Altre attività di servizi
(*Specificare*) _____
- Attività di famiglie e convivenze come datori di lavoro per personale domestico; produzione di beni e servizi indifferenziati per uso proprio da parte di famiglie e convivenze
- Organizzazioni ed organismi extraterritoriali
- Settori interessati dall'erogazione di fondi pubblici, anche di fonte comunitaria
(*Specificare*) _____
- Metalli preziosi
- Opere d'arte
- Giochi/Scommesse
- Computer/Telefonia/Beni tecnologici di largo consumo
(*Specificare*) _____
- Altro
(*Specificare*) _____

6. Svolgimento di attività in uno o più dei seguenti settori economici:

- settori interessati dall'erogazione di fondi pubblici, anche di fonte comunitaria (ad esempio, appalti, sanità, raccolta e smaltimento dei rifiuti, produzione di energie rinnovabili);
- metalli preziosi, opere d'arte, giochi, scommesse, commercio di autoveicoli, computer, telefonia o beni tecnologici di largo consumo, edilizia;
- Nessuno dei precedenti.

7. Insediamento prevalente:

- Nord Italia, Prov. _____;
- Sud Italia e isole, Prov. _____;



FABRICA IMMOBILIARE

- Centro Italia, Prov. _____;
- Paese estero (indicare quale _____)

8. Sedi secondarie (solo per persone giuridiche):

- Nord Italia, Prov. _____;
- Sud Italia e isole, Prov. _____;
- Centro Italia, Prov. _____;
- Paese estero (indicare quale _____)

9. Origine dei fondi utilizzati:

- rendite immobiliari;
- reddito da lavoro;
- redditi da capitale;
- redditi di impresa;
- compravendita di immobili;
- disinvestimento/liquidazione strumenti finanziari e altri investimenti;
- lascito/donazioni;
- contributi familiari;
- conferimento soci;
- mutuo /finanziamento;
- altro (specificare _____);
- non rilevata.

10. Dati del Soggetto autorizzato ad operare (Delegato/Procuratore/Esecutore):

Nome: _____
Cognome: _____
Nato/a a _____, (Prov) _____ il _____,
Stato _____
Nazionalità: _____
Residente in _____, Prov _____
Via/Piazza _____
Codice Fiscale: _____

11. Dati Legale Rappresentante (solo in caso di persone giuridiche)

Nome: _____
Cognome: _____
Nato/a a _____, (Prov) _____ il _____,
Stato _____
Nazionalità: _____
Residente in _____, Prov, _____
Via/Piazza _____
Codice Fiscale: _____

12. Relazione tra l'intestatario del contratto e l'Esecutore/Procuratore/Delegato (ove conosciuta):



SPAZIO RISERVATO ALLA SGR

| INFORMAZIONI SU CONTROPARTE E COMPORTAMENTO | | |
|---|---|---|
| 1. | Il/l potenziale/i acquirente/i ovvero conduttore/i opera/no in settori economici, quali giochi, scommesse, nonché nel commercio di autoveicoli o di beni tecnologici di largo consumo, quali computer e telefoni cellulari? Ovvero in appalti, sanità, raccolta e smaltimento dei rifiuti, produzione di energie rinnovabili? | <input type="checkbox"/> SI - Quale? (Indicare) _____ <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> NON LO SO |
| 2. | Il/l potenziale/i acquirente/i ovvero conduttore/i, ovvero il gruppo societario di appartenenza, presenta/no - in assenza di ragionevoli motivi o di specifiche esigenze - un profilo economico incoerente con l'importo dell'acquisto/locazione? | <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO |
| 3. | Il/l potenziale/i acquirente/i ovvero conduttore/i è/sono sottoposto/i ad indagini penali o a misure cautelari? | <input type="checkbox"/> SI - Quale? (Indicare) _____ <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> NON LO SO |
| 4. | Il/l potenziale/i acquirente/i ovvero conduttore/i localizza/no l'attività svolta o comunque gli affari in aree con grado di infiltrazione della criminalità economica e fattori di debolezza socio economica e istituzionale ¹ ? | <input type="checkbox"/> SI - Quale? (Indicare) _____ <input type="checkbox"/> NO |
| 5. | Il/l potenziale/i acquirente/i ovvero conduttore/i localizza/no l'attività svolta o comunque gli affari in aree geografiche individuate come a rischio di proliferazione di armi di distruzione di massa ² ? | <input type="checkbox"/> SI - Quale? (Indicare) _____ <input type="checkbox"/> NO |
| 6. | Il/l potenziale/i acquirente/i ovvero conduttore/i localizza/no l'attività svolta o comunque gli affari in aree geografiche note per carenze di tipo normativo o applicativo sui controlli all'esportazione ovvero carenze normative in materia di contrasto al riciclaggio e al finanziamento del terrorismo ³ ? | <input type="checkbox"/> SI - Quale? (Indicare) _____ <input type="checkbox"/> NO |
| 7. | L'immobile oggetto di acquisto/locazione presenta un elevato valore/canone, a fronte di un patrimonio, anche di gruppo, esiguo? | <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO |
| 8. | Il/l potenziale acquirente/i di un immobile di elevato valore è una società di recente costituzione? La proposta di acquisto/locazione non è giustificata dall'oggetto della società, dall'attività del cliente ovvero dell'eventuale gruppo societario cui lo stesso appartiene o da altri ragionevoli motivi? | <input type="checkbox"/> SI (Data di costituzione) _____ <input type="checkbox"/> NO (Indicare) _____ |
| 9. | Il/l potenziale acquirente/i ovvero conduttore/i agisce/ono mediante l'interposizione di terzi (es. persone da nominare ovvero dopo il rilascio frequente di deleghe/procure al fine di evitare contatti diretti con la SGR durante la contrattazione)? | <input type="checkbox"/> SI (Indicare) _____ <input type="checkbox"/> NO |
| 10. | Il/l potenziale acquirente/i ovvero conduttore/i è/sono organismi non lucrativi per finalità che non appaiono compatibili con quelle dichiarate o comunque proprie dell'ente? | <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO |
| 11. | Il/l potenziale acquirente/i ovvero conduttore/i ha/hanno richiesto l'intestazione dell'immobile ovvero del contratto di locazione a terzi non appartenenti al nucleo familiare o non legati a esso/essi da rapporti idonei a giustificare tale richiesta? | <input type="checkbox"/> SI (Indicare) _____ <input type="checkbox"/> NO |
| 12. | Il/l potenziale acquirente/i ovvero conduttore/i richiede/no di effettuare il pagamento in contanti (soprattutto per importi molto rilevanti)? | <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO |
| 13. | Il/l potenziale acquirente/i ovvero conduttore/i si rifiuta/no o si mostra/no riluttante/i a fornire le informazioni richieste, ovvero fornisce/scono informazioni false o | <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO |

¹ Ad es. dalla Relazione della DIA del secondo semestre 2017 - ultima disponibile - emerge che: (i) **Lombardia, Campania, Lazio ed Emilia Romagna** sono le regioni in cui vi è stato il **maggior numero di segnalazioni di operazioni sospette ricevute dall'UIF**; (ii) le **regioni considerate ad alto rischio mafioso** sono: **Campania, Calabria, Puglia, Sicilia, nonché il Lazio nell'area di Roma per le infiltrazioni delle organizzazioni di tipo mafioso siciliane, calabresi e campane**; (iii) con riferimento agli **stranieri segnalati**, suddivisi per nazionalità di nascita, il numero maggiore di segnalazioni riguarda persone provenienti da: **Albania, Romania, Russia, Cina, Sudamerica, Nord Africa e Nigeria**; (iv) le regioni con il maggior numero di **delitti di riciclaggio segnalati all'Autorità Giudiziaria** sono: **Campania, Lazio, Liguria, Sicilia, Toscana, Lombardia e Puglia**; le **persone arrestate per riciclaggio**: **Lazio, Liguria, Lombardia, Campania e Puglia**.

² Ad es. Corea del Nord, Iran, Yemen, Afghanistan e Pakistan, secondo la relazione sulla politica dell'informazione per la sicurezza della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 2017.

³ Il DM 10/04/2015 ha individuato i seguenti Stati/Territori con regime antiriciclaggio equivalente a quello dei Paesi della Comunità europea: Australia, Brasile, Canada, Hong Kong, India, Giappone, Repubblica di Corea, Messico, Singapore, Stati Uniti d'America, Repubblica del Sudafrica, Repubblica di San Marino, Svizzera, Mayotte, Nuova Caledonia, Polinesia francese, Saint-Pierre e Miquelon, Wallis e Futuna, Aruba, Curacao, Sint Maarten, Bonaire, Sint Eustatius, Saba.



| | | |
|-----|--|--|
| | contraffatte ovvero varia/no ripetutamente e senza apparente giustificazione le informazioni fornite? | |
| 14. | Il/I potenziale acquirente/i ovvero conduttore/i adotta/adottano un comportamento del tutto inusuale rispetto a quello comunemente tenuto dalla controparte? | <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO |
| 15. | Il/I potenziale acquirente/i ha/hanno un'età (superiore ad 80 anni)? | <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO |
| 16. | Il/I potenziale/i acquirente/i ha/hanno acquistato in un'unica soluzione (o in un periodo ravvicinato, es. 6 mesi) più unità abitative non giustificate dall'attività svolta dal cliente, di cui sia a conoscenza? | <input type="checkbox"/> SI (Indicare attività svolta) _____ <input type="checkbox"/> NO |
| 17. | Il/I potenziale/i acquirente/i ovvero conduttore/i investe/ono in beni immobili ovvero prende/ono in locazione beni immobili in assenza di qualsivoglia legame con la località di ubicazione degli stessi e/o di convenienza economica dell'investimento? | <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO |
| 18. | Il/I potenziale/i acquirente/i ha/hanno fatto ricorso a fonti di finanziamento anomale (es. acquisto senza mutuo, da parte di un soggetto con limitate capacità economiche)? | <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO |
| 19. | Il/I nominativo/i del/i potenziale/i acquirente/i ovvero conduttore/i ricorre/ricorrono come cointestatario/i di più contratti aventi ad oggetto immobili con intestatari diversi? | <input type="checkbox"/> SI Quale? (Indicare)_____ <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> NON LO SO |
| 20. | Il/I potenziale/i acquirente/i ovvero conduttore/i formula/no una proposta di acquisto o di locazione senza disporre di, ovvero senza acquisire, adeguate informazioni sulla localizzazione o sullo stato degli immobili ovvero sull'equità delle condizioni contrattuali? | <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO |
| 21. | Il/I potenziale/i acquirente/i ha/hanno richiesto, in assenza di ragionevoli motivi, di modificare le modalità di pagamento già convenute in sede di proposta d'acquisto o preliminare? | <input type="checkbox"/> SI (Indicare motivazione) _____ <input type="checkbox"/> NO |
| 22. | Il/I potenziale/i acquirente/i ovvero conduttore/i ha/hanno richiesto di poter effettuare il pagamento mediante mezzi di pagamento provenienti, a diverso titolo, da soggetti terzi estranei all'acquisto/locazione, in assenza di ragionevoli motivi? | <input type="checkbox"/> SI (Indicare motivazione) _____ <input type="checkbox"/> NO |
| 23. | Il/I potenziale/i acquirente/i ha/hanno effettuato in sede di rogito il pagamento con più assegni circolari emessi da istituti diversi? | <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO |
| 24. | Il/I potenziale/i conduttore/i intende/ono effettuare il pagamento del canone di locazione attraverso conti correnti esteri (non UE) o per il tramite di soggetti diversi senza ragionevoli motivi? | <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO |
| 25. | Il/I potenziale/i conduttore/i intende/ono effettuare il pagamento del canone di locazione attraverso società fiduciarie o trust che non risultino intestatari del contratto di locazione? | <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO |
| 26. | Il/I potenziale/i acquirente/i ha/hanno richiesto più volte la variazione degli intestatari del contratto di compravendita ovvero variazioni contestuali all'acquisto dell'immobile senza plausibili giustificazioni? | <input type="checkbox"/> SI (Indicare motivazione) _____ <input type="checkbox"/> NO |

Giudizio sintetico:

Non sussistono criticità

Sussistono criticità

Luogo e data: _____

Firma Soggetto incaricato della *Due diligence*: _____