

Indice

<i>Prefazione</i>	pag. 15
1. La <i>due diligence</i> immobiliare	
1.1. Definizione	» 17
1.2. Premesse	» 17
2. Prerogativa della <i>due diligence</i> immobiliare	
2.1. Introduzione.....	» 19
2.1.1. Definizione dell'oggetto immobiliare in valutazione	» 19
2.1.2. Ponderazione della circolabilità dell'immobile, in relazione alla nullità degli atti	» 20
2.1.3. Preventivo adeguamento necessario per evitare la nullità degli atti	» 20
2.1.4. Valutazione economica delle situazioni evidenziate in due diligence, sia negative che positive.....	» 20
2.2. <i>Due diligence</i> positiva	» 21
2.3. Funzionalità della <i>due diligence</i>	» 21
3. Riferimenti normativi in attinenza alla <i>due diligence</i> (nullità degli atti)	
3.1. Premesse	» 23
3.2. Derivazione del principio di nullità degli atti.....	» 24
3.3. Concetto di alienazione aliud pro alio	» 25
3.4. Nullità degli atti per questioni formali (forma scritta e provenienza anche attraverso registrazione e trascrizione).....	» 26
3.5. Nullità degli atti per questioni formali del notaio.....	» 27
3.5.1. Ulteriori disposizioni inerenti agli atti. Tracciabilità dei pagamenti	» 29
4. Procedimento di <i>due diligence</i> immobiliare	
4.1. Procedimento di <i>due diligence</i>	» 31
4.2. Assunzione dell'incarico	» 31
4.3. Esame documentale	» 32
4.4. Indagini presso i pubblici uffici (accesso agli atti).....	» 32
4.5. Sopralluogo presso l'immobile.....	» 34
4.6. Accertamenti.....	» 35
4.7. Rapporto di <i>due diligence</i> immobiliare	» 36
4.7.1. Gli allegati del rapporto di <i>due diligence</i>	» 36
4.7.2. Modalità dichiarative e di presentazione del rapporto di <i>due diligence</i>	» 37
4.7.2.1. Dichiarazione semplice.....	» 38
4.7.2.2. Dichiarazione di conformità	» 38
4.7.2.3. Autocertificazione.....	» 39
4.7.2.4. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.....	» 39
4.7.2.5. Atto notorio.....	» 40

4.7.2.6.	Asseverazione	» 40
4.7.2.7.	Elaborato peritale semplice.....	» 40
4.7.2.8.	Elaborato peritale asseverato	» 41
4.7.2.9.	Elaborato peritale giurato	» 41
4.8.	Valutazione economica delle questioni di <i>due diligence</i>	» 41
4.8.1.	Valutazione immobiliare secondo standard valutativi	» 42
4.8.2.	Definizione di valore di mercato (I.V.S.).....	» 42
4.8.3.	Definizione dei procedimenti (approcci) di valutazione.....	» 43
4.8.3.1.	Approccio al mercato (M.C.A.).....	» 43
4.8.3.2.	Approccio al reddito (I.C.A.).....	» 44
4.8.3.3.	Approccio al costo (cost approach)	» 44
4.8.4.	Definizione dei criteri di valutazione.....	» 44
4.9.	Capitoli di analisi.....	» 45
5.	Descrizione preliminare dell’immobile e sua contestualizzazione.....	» 47
6.	Analisi dei confini	
6.1.	Riferimento normativo	» 49
6.2.	Come si esplica la <i>due diligence</i> relativamente all’analisi dei confini.....	» 49
6.3.	Ulteriori verifiche	» 50
7.	Analisi della conformità catastale	
7.1.	Riferimento normativo	» 51
7.2.	Circolare esplicativa (Agenzia delle Entrate n. 02/2010).....	» 52
7.3.	Coerenza oggettiva	» 53
7.3.1.	Definizioni di attinenza catastale	» 53
7.3.2.	Ambito di esclusione.....	» 54
7.3.3.	Obbligo di indicazione degli identificativi catastali	» 54
7.3.4.	Obbligo di indicazione del riferimento alle planimetrie depositate in catasto e loro conformità allo stato di fatto.....	» 54
7.3.5.	Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l’obbligo di dichiarazione	» 55
7.4.	Coerenza soggettiva.....	» 56
7.5.	Attività preliminari di <i>due diligence</i> (ispezioni al catasto).....	» 56
7.5.1.	La mappa catastale	» 57
7.5.2.	La visura catastale.....	» 57
7.5.3.	Planimetria catastale	» 58
7.5.4.	Elaborato planimetrico di subalternazione – Elenco subalterni.....	» 59
7.6.	La consultazione dei dati catastali	» 59
7.6.1.	Modalità accesso agli atti.....	» 60
7.7.	Procedure di natura catastale	» 60
7.7.1.	La procedura telematica PreGeo	» 61
7.7.2.	La procedura telematica DocFa	» 61
7.7.3.	Procedura telematica di voltura catastale.....	» 62

7.8. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza alla conformità catastale.....	» 62
7.9. Allegati dell'analisi della conformità catastale in <i>due diligence</i>	» 62
7.10. Disallineamento della banca dati catastale.....	» 63
7.11. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 63
8. Analisi della conformità edilizia	
8.1. Premesse.....	» 65
8.2. Riferimento normativo principale.....	» 66
8.3. Definizione degli interventi edilizi (art. 3 D.P.R. 380/01).....	» 67
8.3.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	» 67
8.3.2. Interventi ex novo.....	» 68
8.3.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente di natura consistente ...	» 69
8.4. Definizione dei titoli abilitativi.....	» 69
8.4.1. Attività edilizia libera (art. 6).....	» 70
8.4.1.1. Potestà legislativa delle Regioni.....	» 71
8.4.2. Comunicazione inizio lavori asseverata CILA (art. 6-bis).....	» 71
8.4.2.1. Potestà legislativa delle Regioni.....	» 72
8.4.3. Permesso di costruire (PDC) (art. 10).....	» 72
8.4.3.1. Potestà legislativa delle Regioni.....	» 73
8.4.4. Segnalazione certificata inizio attività SCIA (art. 22).....	» 73
8.4.4.1. Potestà legislativa delle Regioni.....	» 74
8.4.5. Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire super SCIA (art. 23).....	» 75
8.4.6. Interventi subordinati a permesso di costruire convenzionato (art. 28-bis).....	» 75
8.5. Contributo di costruzione – Oneri concessori (art. 16).....	» 76
8.6. Disciplina delle sanzioni in materia edilizia.....	» 76
8.6.1. Lottizzazione abusiva (art. 30).....	» 77
8.6.2. Interventi in attività libera.....	» 77
8.6.3. Interventi soggetti a CILA.....	» 77
8.6.4. Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 31).....	» 78
8.6.5. Determinazione delle variazioni essenziali (art. 32).....	» 78
8.6.6. Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (art. 33).....	» 79
8.6.7. Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 34).....	» 80
8.6.8. Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici (art. 35).....	» 80
8.6.9. Accertamento di conformità (doppia conformità) (art. 36).....	» 81
8.6.10. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (art. 37)	» 81
8.6.11. Demolizione di opere abusive (art. 41).....	» 82
8.7. Nullità degli atti in relazione ad abusi edilizi.....	» 82

8.7.1.	Nullità degli atti giuridici relativi a edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (art. 46)	» 83
8.7.2.	Nullità inapplicabile per atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o servitù	» 83
8.7.3.	Validità degli atti a seguito del pagamento della sanzione	» 83
8.7.4.	Atto postumo a rimedio.....	» 84
8.7.5.	Nullità inapplicabile nelle procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali	» 84
8.7.6.	Riferimento normativo ex ante Legge 47/85 (primo condono edilizio)	» 84
8.7.7.	La dichiarazione ante '67	» 85
8.8.	Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi della conformità edilizia	» 86
8.9.	Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 87
8.9.1.	Valore complementare	» 88
9. Analisi del certificato di agibilità e attinenze igienico- sanitarie		
9.1.	Premesse	» 91
9.2.	Riferimento normativo principale	» 91
9.2.1.	Agibilità (art. 24).....	» 92
9.2.2.	Dichiarazione di inagibilità (art. 26)	» 94
9.2.3.	Non nullità degli atti mancanti di agibilità.....	» 94
9.3.	Norme igienico sanitarie nazionali	» 94
9.3.1.	Riferimento normativo statale (testo unico delle leggi sanitarie) ...	» 95
9.3.2.	Requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione	» 95
9.3.3.	Requisiti dei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2001)	» 95
9.3.4.	Rimando ad altre disposizioni.....	» 96
9.4.	Superamento delle barriere architettoniche	» 96
9.4.1.	Riferimento normativo statale.....	» 96
9.5.	Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi dell'agibilità e delle questioni igienico sanitarie e di sicuro utilizzo.....	» 97
9.6.	Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 98
10. Analisi urbanistica		
10.1.	Presupposti	» 99
10.2.	Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi urbanistica.....	» 100
10.2.1.	Certificato di destinazione urbanistica.....	» 100
10.3.	Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 100
11. Analisi ambientale caratteristica del sito		
11.1.	Premesse	» 103
11.2.	Riferimento normativo generale.....	» 103
11.3.	Elementi da analizzare in sito ai fini della questione ambientale.....	» 104
11.3.1.	L'amianto	» 105

11.3.2. Terre e rocce di scavo	» 106
11.3.3. Le acque	» 106
11.3.4. I rifiuti	» 106
11.3.5. Le emissioni	» 106
11.3.6. Le fonti di rumore	» 107
11.3.6.1. Acustica ambientale (Legge quadro n. 447/95).....	» 107
11.3.6.2. Tecnico competente in acustica ambientale	» 108
11.3.6.3. Requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. del 5/12/1997).....	» 108
11.3.6.4. Valutazione del rischio di rumore in ambiente di lavoro (D.Lgs. 81/2008)	» 108
11.3.7. La bonifica bellica.....	» 108
11.3.8. L'agricoltura.....	» 109
11.4. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi ambientale in sito..	» 109
11.4.1. Analisi visiva in sito.....	» 110
11.4.2. Analisi diretta in sito	» 111
11.4.3. Analisi documentale.....	» 111
11.4.4. Analisi cartografica e digitalizzata dei siti inquinati.....	» 111
11.4.5. Analisi della valutazione di impatto ambientale, strategica e autorizzazione ambientale integrata (VAI, VAS, IPPC).....	» 112
11.4.6. Motivazioni della <i>due diligence</i>	» 112
11.4.7. Analisi normativa stanti le disposizioni di legge	» 112
11.5. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 113
12. Analisi ambientale-vincolistica	
12.1. Premesse	» 115
12.2. Riferimento normativo primordiale.....	» 115
12.3. Derivazione del concetto di limite o vincolo.....	» 115
12.4. Le categorie di vincoli	» 116
12.4.1. Vincoli ricognitivi.....	» 117
12.4.2. Vincoli conformativi	» 117
12.4.3. Vincoli urbanistici.....	» 118
12.4.4. Vincoli urbanistici ablativi.....	» 118
12.5. Casistica dei vincoli nelle rispettive categorie	» 118
12.5.1. Casistica dei vincoli ricognitivi.....	» 118
12.5.1.1. Beni culturali	» 119
12.5.1.2. Beni paesaggistici	» 121
12.5.2. Casistica dei vincoli conformativi.....	» 123
12.5.2.1. Fasce di rispetto stradale.....	» 123
12.5.2.2. Fasce di rispetto ferroviario	» 124
12.5.2.3. Fasce di rispetto elettrodotti.....	» 124
12.5.2.4. Fasce di rispetto cimiteriale	» 125
12.5.2.5. Vincolo idraulico	» 125
12.5.2.6. Vincolo idrogeologico	» 125

12.5.2.7. Piano assetto idrogeologico PAI.....	» 126
12.5.2.8. Verde pubblico e verde privato.....	» 126
12.6. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi ambientale-vincolistica.....	» 127
12.7. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 128
13. Analisi del certificato di destinazione urbanistica	
13.1. Riferimento normativo	» 129
13.2. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza al certificato di destinazione urbanistica.....	» 131
13.3. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 131
14. Analisi dello stato manutentivo e di conservazione	
14.1. Premesse	» 133
14.2. Riferimento normativo (D.Lgs. 81/08).....	» 135
14.2.1. Fascicolo dell'opera (allegato XVI del D.Lgs. 81/08).....	» 135
14.3. Contenuti minimi del fascicolo dell'opera	» 135
14.4. Contenuti minimi del piano di manutenzione dell'opera pubblica.....	» 137
14.5. Conclusione in attinenza normativa	» 138
14.6. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi dello stato di manutenzione e conservazione	» 138
14.6.1. Analisi documentale.....	» 139
14.6.2. Analisi visiva in sito.....	» 139
14.7. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 139
15. Analisi della sicurezza strutturale	
15.1. Riferimento normativo (cronistoria).....	» 141
15.1.1. Sintesi del capitolo 8 delle N.T.C. 2018	» 142
15.2. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi della sicurezza strutturale	» 143
15.2.1. Analisi documentale pregressa.....	» 143
15.2.2. Analisi visiva in sito.....	» 144
15.2.3. Motivazioni della <i>due diligence</i>	» 144
15.2.4. Analisi normativa stante le N.T.C. 2018, capitolo 8.....	» 144
15.3. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 144
16. Analisi della sicurezza degli impianti tecnici	
16.1. Riferimento normativo	» 147
16.1.1. Ambito di applicazione	» 147
16.1.2. Altre disposizioni	» 148
16.1.3. Obbligo di progettazione.....	» 148
16.1.4. Realizzazione e installazione degli impianti.....	» 149
16.1.5. Dichiarazione di conformità.....	» 149
16.1.6. Certificato di agibilità	» 150

16.1.7. Ex art. 13 abrogato dall'art. 35, comma 2, Legge n. 133/08.....	» 150
16.2. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi della sicurezza degli impianti tecnici	» 150
16.2.1. Analisi documentale.....	» 150
16.2.2. Analisi visiva in sito.....	» 151
16.2.3. Motivazioni della <i>due diligence</i>	» 151
16.2.4. Analisi normativa stante il Decreto 37/08.....	» 152
16.3. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 152
17. Analisi della sicurezza antincendio	
17.1. Riferimento normativo	» 153
17.2. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi della sicurezza antincendio	» 154
17.2.1. Analisi documentale.....	» 154
17.2.2. Analisi visiva in sito.....	» 154
17.2.3. Motivazioni della <i>due diligence</i>	» 155
17.2.4. Analisi normativa stante il D.P.R. 151/2011	» 155
17.3. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 155
18. Analisi di prestazione energetica	
18.1. Riferimento normativo	» 157
18.1.2. Attestato di prestazione energetica APE.....	» 158
18.1.3. Ex nullità degli atti.....	» 159
18.2. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi di prestazione energetica.....	» 160
18.2.1. Analisi documentale.....	» 160
18.2.2. Analisi visiva in sito.....	» 160
18.2.3. Analisi normativa stante il D.Lgs. 192/2005	» 161
18.3. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 161
19. Analisi della titolarità	
19.1. Premesse	» 163
19.1.1. Elementi di verifica.....	» 163
19.1.2. Differenza tra registrazione e trascrizione	» 163
19.2. Riferimento normativo	» 165
19.2.1. Atti soggetti a registrazione	» 165
19.2.2. Atti soggetti a trascrizione (art. 2643 del c.c.).....	» 165
19.2.2.1. Altri atti soggetti a trascrizione.....	» 166
19.2.2.2. Rimando dagli articoli del codice civile	» 166
19.2.2.3. Effetti della trascrizione.....	» 167
19.3. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi della titolarità.....	» 167
19.3.1. Analisi in attinenza alla registrazione	» 167
19.3.2. Analisi in attinenza alla trascrizione	» 168
19.3.2.1. Differenza tra le varie formalità ipotecarie.....	» 168

19.3.3. Continuità delle trascrizioni	» 168
19.3.4. Relazione ventennale	» 169
19.4. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 170

20. Analisi dello stato di possesso

20.1. Premesse	» 171
20.2. Differenza tra possesso e proprietà	» 171
20.3. I diritti reali di godimento	» 172
20.4. I diritti reali di garanzia	» 172
20.5. Rassegna dei diritti reali di godimento	» 173
20.5.1. Titolo V del c.c. dell'usufrutto, dell'uso, dell'abitazione	» 173
20.5.1.1. Dell'usufrutto (artt. da 981 a 1020 del c.c.)	» 173
20.5.1.2. Diritto d'uso (art. 1021 del c.c.)	» 173
20.5.1.3. Diritto di abitazione (art. 1022 del c.c.)	» 173
20.5.1.4. Ambito della famiglia (art. 1023 del c.c.)	» 173
20.5.1.5. Divieto di cessione (art. 1024 del c.c.)	» 174
20.5.1.6. Differenze sostanziali tra usufrutto e i diritti d'uso e abitazione	» 174
20.5.1.7. Abitazione al coniuge superstite (art. 540 c.c.)	» 174
20.5.1.8. Abitazione assegnata al coniuge in caso di separazione (diritto di famiglia e/o filiale)	» 174
20.5.2. Titolo IV del c.c. dell'enfiteusi (artt. 959 e 960 del c.c.)	» 174
20.5.3. Titolo III del c.c. del diritto di superficie (art. 952 del c.c.)	» 175
20.5.4. Titolo VI del c.c. delle servitù prediali	» 175
20.5.5. Titolo IV delle servitù acquistate per usucapione e per destinazione del padre di famiglia	» 175
20.6. Diritti reali di garanzia	» 176
20.7. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi dello stato di possesso	» 176
20.8. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 177
20.8.1. Stima del valore del diritto d'usufrutto/uso/abitazione	» 178
20.8.2. Stima del valore del diritto di enfiteusi	» 179
20.8.3. Stima del valore del diritto di superficie	» 179
20.8.4. Stima del valore delle servitù prediali	» 180

21. Analisi dello stato di occupazione

21.1. Premesse	» 181
21.2. Riferimento normativo	» 181
21.2.3. Contratti di locazione: nozione (art. 1571 del c.c.)	» 181
21.2.3.1. Durate della locazione (art. 1573 del c.c.)	» 181
21.2.3.2. Sublocazione o cessione della locazione (art. 1594 del c.c.)	» 181
21.2.3.3. Rinnovazione tacita del contratto (art. 1597 del c.c.)	» 182
21.2.3.4. Trasferimento a titolo particolare della cosa locata (art. 1599 del c.c.)	» 182

21.2.3.5. Detenzione anteriore al trasferimento (art. 1600 del c.c.)	» 182
21.2.3.6. Risarcimento del danno al conduttore licenziato (art. 1601 del c.c.).....	» 182
21.2.3.7. Effetti dell’opponibilità della locazione al terzo acquirente (art. 1602 del c.c.)	» 182
21.2.3.8. Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione (art. 1603 del c.c.).....	» 182
21.2.3.9. Vendita della cosa locata con patto di riscatto (art. 1604 del c.c.).....	» 183
21.2.3.10. Locazione di fondi urbani, durata massima della locazione di case (art. 1607 del c.c.).....	» 183
21.2.4. Contratti dell’affitto, gestione e godimento della cosa produttiva (art. 1615 del c.c.)	» 183
21.2.4.1. Affitto senza determinazione di tempo (art. 1616 del c.c.)	» 183
21.2.4.2. Divieto di subaffitto – Cessione dell’affitto (art. 1624 del c.c.).....	» 183
21.2.4.3. Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione (art. 1625 del c.c.).....	» 183
21.2.4.4. Incapacità o insolvenza dell’affittuario (art. 1626 del c.c.)	» 184
21.2.4.5. Morte dell’affittuario (art. 1627 del c.c.).....	» 184
21.2.4.6. Dell’affitto di fondi rustici – Durata minima dell’affitto (art. 1628 del c.c.).....	» 184
21.2.4.7. Fondi destinati al rimboschimento (art. 1629 del c.c.) ...	» 184
21.2.4.8. Affitto senza determinazione di tempo (art. 1630 del c.c.)	» 184
21.2.4.9. Canone di affitto (art. 1639 del c.c.).....	» 184
21.2.4.10. L’affitto a coltivatore diretto (art. 1647 del c.c.)	» 184
21.2.4.11. Anticipazioni dell’affittuario (art. 1652 c.c.).....	» 185
21.2.5. Registrazione e trascrizione degli atti	» 185
21.2.5.1. Atti che devono farsi per iscritto (art. 1350 del c.c.)	» 185
21.2.5.1.1. Riferimento di legge (Legge 431/1998)	» 185
21.2.5.1.2. Registrazione degli atti di locazione.....	» 185
21.2.5.1.3. Trascrizione degli atti di locazione.....	» 185
21.2.5.1.4. Atti soggetti a trascrizione (art. 2643)	» 186
21.2.6. Tipologie di contratto.....	» 186
21.2.6.1. Contratto di affitto a canone libero.....	» 186
21.2.6.2. Contratto concordato, anche detto convenzionato o agevolato.....	» 186
21.2.6.3. Contratto transitorio.....	» 186
21.2.6.4. Contratto per studenti universitari	» 187
21.2.6.5. Contratto di comodato gratuito.....	» 187
21.2.7. Considerazioni in attinenza ai contratti di locazione – Affitto	» 187
21.3. Occupazione senza titolo	» 188
21.4. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza allo stato di occupazione	» 188
21.4.1. Analisi visiva in sito.....	» 188

21.4.2. Accesso agli atti in anagrafe comunale o altri pubblici uffici.....	» 188
21.4.3. Analisi documentale.....	» 189
21.4.4. Ponderazione in merito all'opponibilità del titolo di occupazione	» 189
21.5. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 189
21.5.1. Atto opponibile e canone attendibile, a valore di mercato.....	» 189
21.5.2. Atto non opponibile	» 190

22. Analisi delle questioni condominiali

22.1. Riferimento normativo	» 191
22.1.1. Definizione delle parti comuni dell'edificio (art. 1117 c.c.).....	» 191
22.1.2. Ambito di applicabilità (art. 1117-bis c.c.)	» 192
22.1.3. Diritti dei partecipanti sulle parti comuni (art. 1118 c.c.).....	» 192
22.1.4. Indivisibilità del condominio (art. 1119 c.c.).....	» 192
22.1.5. Ripartizione delle spese (art. 1123 c.c.).....	» 192
22.1.6. Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore (art. 1129 c.c.)	» 192
22.1.6.1. Obbligo di nomina dell'amministratore.....	» 192
22.1.6.2. Durata in carica dell'amministratore	» 193
22.1.6.3. Identificazione del condominio all'ingresso.....	» 193
22.1.7. Rendiconto condominiale (art. 1130 c.c.).....	» 193
22.1.8. Riscossione delle spese condominiali	» 193
22.1.9. Subentro nei diritti in solido.....	» 193
22.1.9.1. Nozione della solidarietà (art. 1292 c.c.).....	» 194
22.1.10. Prededuzione delle spese condominiali nelle procedure concorsuali (art. 30 della Legge 220/2012)	» 194
22.1.11. Valore proporzionale millesimale (art. 68, Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie).....	» 194
22.1.12. Regolamento di condominio (art. 1138 c.c.).....	» 194
22.1.13. Considerazioni in attinenza ai riferimenti normativi del condominio.....	» 194
22.2. Come si esplica la <i>due diligence</i> in attinenza all'analisi delle questioni condominiali	» 195
22.2.1. Valutazione se trattasi di condominio	» 195
22.2.2. Contatti con l'amministratore	» 196
22.2.3. Analisi documentale condominio.....	» 196
22.2.4. Analisi normativa stanti gli articoli del c.c. in attinenza, anche ex Legge 220/2005.....	» 197
22.3. Valutazione economica della questione di <i>due diligence</i>	» 197

23. Esempio a dimostrazione della necessità di una seria *due diligence*

23.1. Premesse	» 199
23.2. Esempio di nullità dell'atto (aliud pro alio).....	» 199
23.3. Esempio estimativo questione negativa di <i>due diligence</i>	» 201
23.4. Conclusioni.....	» 202

24. Esempio di rapporto di <i>due diligence</i>	» 205
---	-------