

UNITRE - 2024-2025

Il mondo del

DIRITTO

ANTONIO CAVAGNARO

7. DIRITTO PRIVATO

DIRITTO CIVILE - I DIRITTI REALI



Diritto pubblico e diritto privato

DIRITTO SOSTANZIALE / DIRITTO PROCESSUALE

Diritto pubblico

Parte dell'ordinamento giuridico che disciplina l'organizzazione dello stato e degli altri enti pubblici, regola la loro azione interna e di fronte ai privati, impone a tali soggetti il comportamento ritenuto necessario per rispettare la vita associata e il reperimento dei mezzi finanziari per il perseguimento delle finalità di interesse generale (diritto costituzionale, diritto amministrativo, diritto tributario, diritto penale ecc.).

Diritto privato

Settore dell'ordinamento giuridico che disciplina i rapporti e le relazioni tra soggetti (singoli ed enti) che non versano in posizione di subordinazione/sudditanza di fronte ad un potere pubblico e, quindi, sono tra loro in una condizione di uguaglianza reciproca (diritto civile, diritto commerciale, diritto del lavoro ecc..).

- La linea di demarcazione tra diritto privato e diritto pubblico è variabile (nello spazio e nel tempo).
- Spesso uno stesso fatto è disciplinato sia da norme di diritto pubblico sia da disposizioni di diritto privato.
- Anche i soggetti pubblici (Stato, Regioni, Pubblica Amministrazione ecc.) possono operare *iure privatorum*.

Partizioni del diritto

Diritto pubblico

- Diritto costituzionale
- Diritto amministrativo
- Diritto penale
- Diritto tributario
- (Diritto processuale)

Diritto privato

- Diritto civile
- Diritto commerciale
- Diritto del lavoro

Fatti e atti giuridici

Fatti giuridici (in senso lato)

Accadimenti naturali od umani rilevanti per il diritto a cui l'ordinamento ricollega la produzione di effetti giuridici (costituzione, modificazione, estinzione di un rapporto giuridico).

❑ Fatti giuridici in senso stretto

Accadimenti naturali che si verificano senza l'apporto della volontà umana.

❑ Atti giuridici

Fatti compiuti consapevolmente e volontariamente da una persona (capace di intendere e di volere) in grado di modificare la realtà esterna.

▪ Atti giuridici illeciti

▪ Atti giuridici leciti

➤ Atti materiali - Operazioni (modificazioni del mondo esterno).

➤ Dichiarazioni (atti volti a comunicare agli altri il proprio pensiero).

○ Negozi giuridici (atti compiuti per regolare i propri interessi nell'ambito dell'autonomia riconosciuta dall'ordinamento giuridico: dichiarazioni di volontà con cui vengono enunciati gli effetti perseguiti e alle quali l'ordinamento ricollega conseguenze giuridiche conformi al risultato voluto).

○ Atti giuridici in senso stretto (atti umani consapevoli e volontari che non siano negozi giuridici con effetti tipicamente previsti dall'ordinamento giuridico).

○ Dichiarazioni di scienza o verità (dichiarazioni di conoscenza di un fatto).

Rapporto giuridico e diritto soggettivo

Situazione giuridica: fattispecie (ipotesi-tipo) a cui fa riferimento il contenuto della norma giuridica, consistente in un rapporto giuridico o nella qualificazione di cose o persone.

Rapporto giuridico: relazione tra due o più soggetti regolata dal diritto, che si configura come un segmento ai cui estremi si radicano situazioni/posizioni giuridiche soggettive contrapposte.

Soggetti del rapporto giuridico

Soggetto attivo

Titolare della posizione giuridica soggettiva attiva: diritto soggettivo (ovvero: potere, facoltà, aspettativa, potestà, *status*).

Soggetto passivo

Titolare della posizione giuridica soggettiva passiva: dovere giuridico (ovvero: dovere, obbligo, soggezione, onere).

Soggetto terzo

Soggetto estraneo al rapporto giuridico

Categorie del diritto soggettivo

Diritti assoluti

Tali diritti garantiscono al titolare un potere giuridico che può essere fatto valere nei confronti di tutti gli altri soggetti indistintamente (*erga omnes*): diritti della personalità, diritti reali (diritti sulla cosa), diritti su beni immateriali.

Diritti relativi

Tali diritti assicurano un potere che può essere fatto valere solo nei confronti di una o più persone determinate (*in personam*): diritti di credito.

Interesse legittimo: interesse qualificato di cui è titolare il soggetto che entra in relazione con la Pubblica Amministrazione e si sostanzia nell'aspettativa di rispetto delle norme che disciplinano il funzionamento dei pubblici poteri.

Accezioni del «DIRITTO»

Diritto in senso oggettivo

Norma: *norma agendi* o regola di condotta

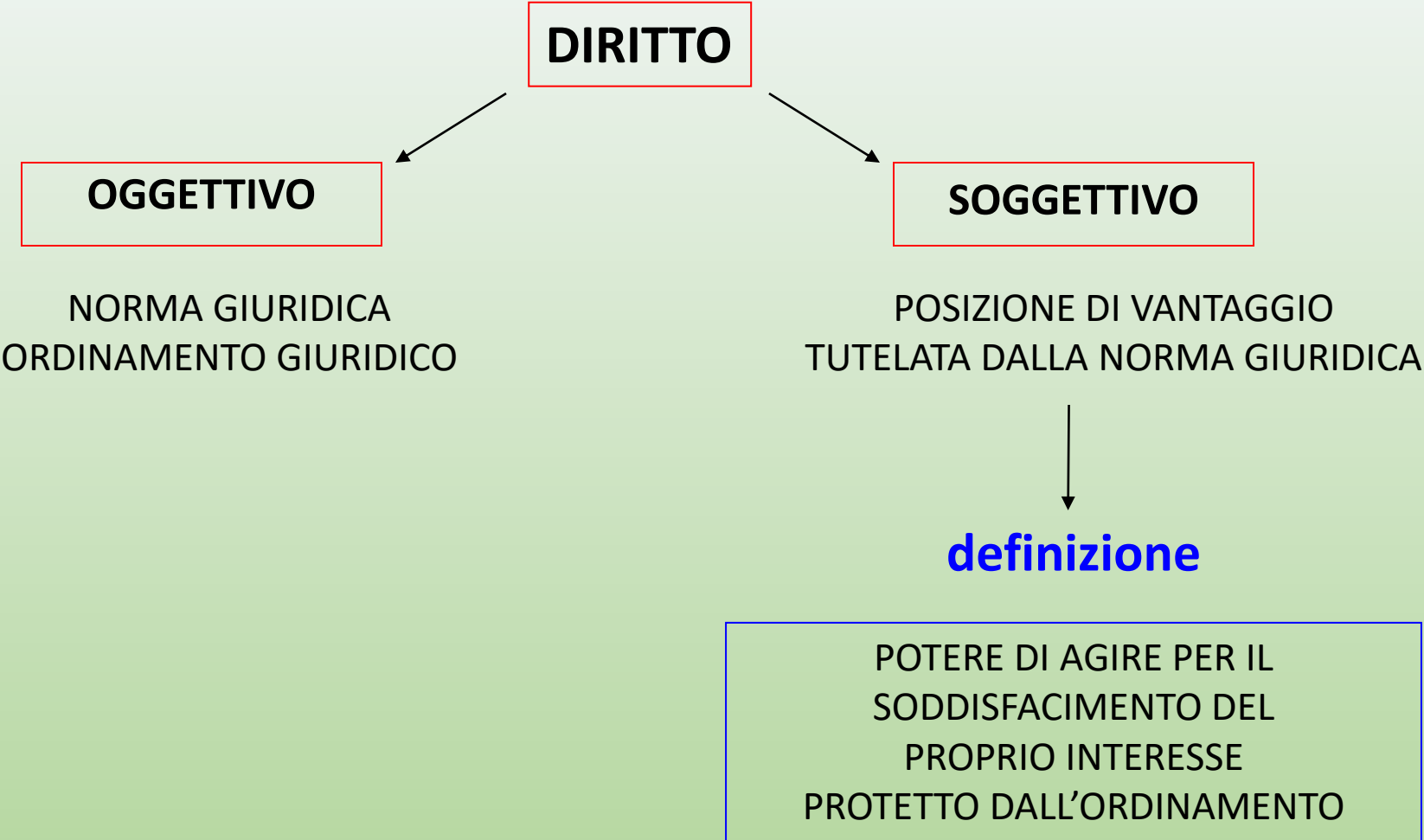
(in lingua inglese: *law*)

Diritto in senso soggettivo

Potere: *facultas agendi*, facoltà, possibilità, potere di agire (correlato all'obbligo nel rapporto giuridico)

(in lingua inglese: *right*)

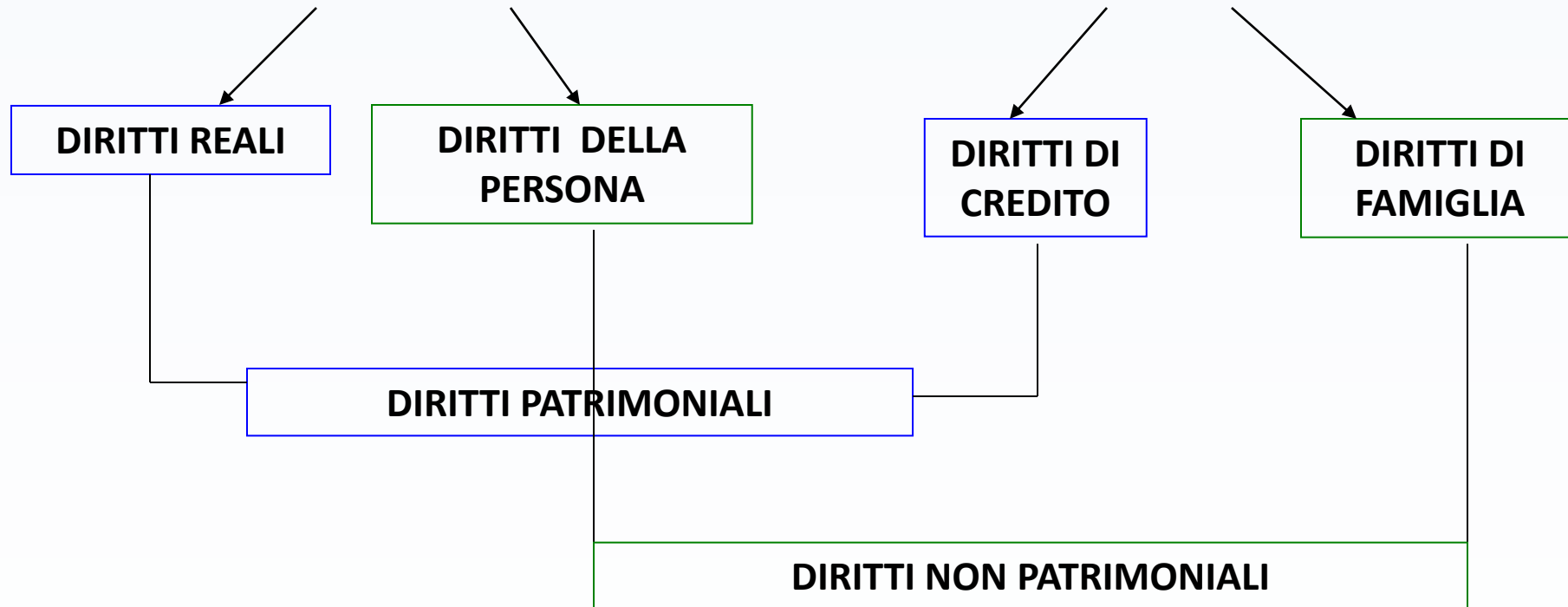
CONCETTI GIURIDICI FONDAMENTALI



DIRITTI SOGGETTIVI

DIRITTI ASSOLUTI

DIRITTI RELATIVI



Diritti reali in genere

Diritti reali (*iura in rem*)

Diritti assoluti che hanno ad oggetto una cosa, caratterizzati dalla pretesa del titolare erga omnes a non essere disturbato o comunque pregiudicato da qualsiasi si terzo (*ius excludendi alios*).

Concetto di bene/cosa (art. 810 c.c.)

Bene: cosa che può formare oggetto di diritti (vi sono anche cose che non formano oggetto di diritti: *res communes omnium / res extra commercium*), ovvero tutto ciò che è capace di arrecare utilità all'uomo ed è suscettibile di appropriazione (*res in commercio*).

Distinzioni dei beni:

corporali/incorporali; presenti/futuri; generici/specifici; fungibili/infungibili; consumabili/inconsumabili; divisibili/indivisibili;

immobili/mobili (art. 812 c.c.):

- immobili per natura: suolo, sorgenti, corsi d'acqua, alberi, case e tutto ciò che è naturalmente o artificialmente incorporato al suolo;
- immobili per determinazione di legge: mulini, bagni, altri edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva in modo permanente;
- mobili: tutti gli altri beni (incluse le energie naturali con valore economico).

Diritti reali in genere

Diverso regime giuridico per i beni immobili e i beni mobili

Forma degli atti

- si richiede la forma scritta per gli atti che hanno ad oggetto beni immobili (diritti reali immobiliari);
- per i beni mobili (non registrati) vale invece il principio della libertà di forma.

Pubblicità

- le vicende giuridiche relative ai beni immobili sono trascritte in pubblici registri in modo da porre i terzi in condizione di conoscerle;
- per i beni mobili vale il possesso («possesso vale titolo», art. 1153 c.c.).

Garanzia

- I beni immobili sono oggetto di ipoteca;
- I beni mobili sono oggetto di pegno.

Beni mobili registrati (mezzi di locomozione e trasporto): equiparati ai beni immobili.

Pertinenze: cose mobili destinata in modo durevole a servizio od ornamento di un'altra cosa.

Universalità di mobili: complesso di cose mobili che appartengono allo stesso soggetto e hanno una destinazione unitaria (entità distinta dalla singole cose)

Patrimonio (in senso giuridico): insieme dei rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo ad una persona e valutabili economicamente.

Azienda (diritto commerciale): complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa.

Beni pubblici: 1) demaniali (inalienabili); 2) patrimoniali (indisponibili/disponibili).

Frutti: beni periodicamente prodotti da altro bene: 1) frutti naturali; 2) frutti civili.

Diritti reali in genere

□ Classificazione dei diritti reali

- PROPRIETA' (attribuisce al titolare le facoltà più ampie e il massimo grado di appartenenza e di tutela)
- DIRITTI REALI SU COSA ALTRUI
 - Diritti reali di godimento (assicurano facoltà di disporre di beni di altri soggetti con contenuto più limitato rispetto al diritto di proprietà)
 - ❖ Usufrutto
 - ❖ Servitù prediali
 - ❖ Superficie
 - ❖ Enfiteusi
 - ❖ Uso
 - ❖ Abitazione
 - Diritti reali di garanzia (consistono in un vincolo posto su un bene a garanzia di un credito)
 - ❖ Pegno
 - ❖ Ipoteca

□ Caratteri generali

- Immediatezza: la soddisfazione dell'interesse del titolare si realizza nel rapporto diretto con la cosa, senza la necessità dell'apporto altrui.
- Absolutezza: dovere di astensione che grava su tutti gli altri soggetti.
- Tipicità: *numerus clausus*, previsti espressamente dalla legge.
- Tutela: azioni esperibili *erga omnes* e diritto di seguito, possono essere fatti valere presso qualunque soggetto la cosa si trovi.

Il diritto di proprietà

- ❑ **Statuto Albertino**: diritto di proprietà inviolabile (tradizione liberale)
- ❑ **Art. 42 comma 2 Cost.**: la proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti.

- ❑ **Art. 832 c.c.: contenuto del diritto di proprietà**

IL PROPRIETARIO HA IL DIRITTO DI GODERE E DI DISPORRE DELLE COSE IN MODO PIENO ED ESCLUSIVO, ENTRO I LIMITI E CON L'OSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI DALL'ORDINAMENTO GIURIDICO.

- ❑ **Caratteristiche del diritto di proprietà**

PIENEZZA

- DIRITTO DI GODERE – (valore d'uso del bene) attribuisce al titolare il potere di decidere se, come e quando utilizzare la cosa (consente ogni lecita utilizzazione del bene);
- DIRITTO DI DISPORRE – (valore di scambio del bene) attribuisce al titolare il potere di compiere atti di disposizione (materiale – giuridica)

ELASTICITA'

Le facoltà del proprietario possono essere limitate dalla presenza di altri diritti reali, che però non possono intaccare l'integrità del diritto di proprietà

AUTONOMIA e INDIPENDENZA

Non presuppone, al contrario degli altri diritti reali, la coesistenza sulla cosa di un diritto altro di maggior portata

PERPETUITA'/IMPRESCRITTIBILITA'

Non esistono limiti temporali alla proprietà; la proprietà non si può perdere per il non uso (dubbi della dottrina).

Il diritto di proprietà - segue

□ Limiti legali al diritto di proprietà

➤ LIMITI POSTI NELL'INTERESSE PUBBLICO

- Espropriazione per pubblica utilità (art. 834 c.c.; T.U. n. 327/2001)
- Limiti alla proprietà edilizia (artt. 869-872 c.c.)

➤ LIMITI POSTI NELL'INTERESSE PRIVATO

- Distanze nelle costruzioni (artt. 873-899 c.c.)
- Luci e vedute (artt. 900-907 c.c.)
- Acque private (artt. 909-910 c.c.)
- Divieto di atti emulativi (art. 833 c.c.)
- Divieto di immissioni (art. 844 c.c.)

□ Modi di acquisto della proprietà

➤ MODI DI ACQUISITO A TITOLO ORIGINARIO

L'acquisto della proprietà non dipende dall'esistenza di un eguale diritto in capo ad un precedente titolare, per cui il diritto sorge per la prima volta nel patrimonio dell'attuale proprietario.

- OCCUPAZIONE (art. 923-926 c.c.) - (*res nullius – res derelictae*)
- INVENZIONE (artt. 927-933 c.c.)
- ACCESSIONE (artt. 934 ss. c.c.) – (immobile ad immobile; mobile a immobile; mobile a mobile)
- USUCAPIONE (rinvio)

➤ MODI DI ACQUISITO A TITOLO DERIVATIVO

Il diritto di proprietà dipende dall'esistenza del diritto di un precedente proprietario.

- NEGOZI TRASLATIVI DELLA PROPRIETA'
- TRASFERIMENTI COATTIVI
- SUCCESSIONE

Il diritto di proprietà - segue

❑ COMUNIONE (artt. 1100 e ss. c.c.)

Situazione di contitolarità per cui lo stesso diritto appartiene, nella sua interezza, a due o più persone.

Il diritto del singolo «comunista» investe la cosa nella sua totalità ed incontra il limite nell'uguale diritto degli altri contitolari.

La misura del godimento è data dalla «quota».

➤ TIPOLOGIE DI COMUNIONE

- Circa la costituzione: volontaria/incidentale; ordinaria/forzosa; propria/impropria
- Circa lo scioglimento: libera (regola generale) o vincolata.
- Limiti alla proprietà edilizia (artt. 869-872 c.c.)

➤ DIRITTI ED OBBLIGHI DEI SINGOLI

- Diritto all'uso della cosa comune (divieto di alterare la destinazione del bene e di impedire l'uso altrui)
- Diritto di disporre della quota (trasferimento o cessione del godimento)
- Diritto al godimento degli utili
- Diritto di chiedere la divisione della cosa comune
- Obbligo di partecipare alle spese necessarie

Nella gestione della cosa comune si applica il principio maggioritario (in base al valore economico della quota): maggioranza semplice per l'ordinaria amministrazione; maggioranza qualificata (2/3) per la straordinaria amministrazione; unanimità per gli atti di disposizione e per la costituzione di diritti reali e per le locazioni ultranovennali.

❑ CONDOMINIO DEGLI EDIFICI (artt. 1117 e ss. c.c.)

Comunione forzosa e perpetua delle parti comuni di un edificio (suolo, fondazioni, muri maestri, scale, copertura) strumentali al godimento dei beni di proprietà esclusiva.

Disciplina (ente di gestione privo di personalità giuridica e di autonomia patrimoniale):

- organi: assemblea (convocazione, costituzione, deliberazione, impugnazione delle delibere), amministratore (necessario se vi sono più di quattro condomini; rappresentanza sostanziale e processuale);
- regolamento condominiale: necessario se vi sono più di dieci condomini.

❑ MULTIPROPRIETA' (d.lgs. 427/1998)

Diritto di godere per tempi limitati di un bene immobile di proprietà di più soggetti (turnazione tra proprietari).

Il possesso

❑ POSSESSO (artt. 1140 e ss. c.c.)

Potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di un altro diritto reale (relazione di fatto che prescinde dalla sussistenza del corrispondente diritto).

Elementi

- *corpus possessionis* (elemento oggettivo)
- *animus possidendi* (elemento soggettivo: volontà di comportarsi come il titolare del diritto)

❑ DETENZIONE (artt. 1141 c.c.)

Potere materiale sulla cosa senza *animus possidendi* (*animus detinendi*: riconoscimento che il titolare del diritto è un altro soggetto).

Mutamento della detenzione in possesso: non basta il semplice mutamento dell'intenzione, occorrono la causa proveniente da un terzo ovvero l'opposizione del detentore.

❑ MODI DI ACQUISTO DEL POSSESSO

- Acquisto originario: apprensione materiale
- Acquisto derivativo
 - ✓ Consegna (effettiva o simbolica)
 - ✓ Successione
 - ❖ Successione (art. 1146 comma 1 c.c.): alla morte del possessore, il possesso continua *ex lege* in capo al successore a titolo universale (erede)
 - ❖ Accessione (art. 1146 comma 2 c.c.): il successore a titolo particolare (legatario o acquirente) può unire al proprio possesso quello del precedente possessore ai fini dell'usucapione.

Perdita del possesso: viene meno uno degli elementi (*corpus possessionis* / *animus possidendi*).

❑ QUALIFICAZIONI DEL POSSESSO

- Legittimo (*ad usucapionem*): continuo, non interrotto, non violento o clandestino
- Di buona fede (ignoranza di ledere il diritto altrui) / mala fede
- Di buona fede titolato

Possesso ed usucapione

❑ POSSESSO VALE TITOLO (art. 1153 c.c.)

Acquisto immediato a titolo originario della proprietà di beni mobili anche se l'alienante non è proprietario:

Condizioni:

- oggetto: bene mobile non registrato;
- dante causa: possessore non proprietario;
- avente causa: buonafede al momento della consegna (*mala fides superveniens non nocet*);
- titolo valido e astrattamente idoneo al trasferimento del diritto
- proprietario originario: non può più rivendicare il bene

❑ USUCAPIONE (art. 1158 e ss. c.c.)

Modo di acquisto a titolo originario della proprietà o di altri diritti reali (su beni in commercio e non demaniali) che si realizza per effetto del possesso prolungato nel tempo (esigenza di stabilizzare una situazione di fatto e di tutelare chi si occupa fattivamente di un bene).

Requisiti:

- possesso del bene (corpus e animus);
- possesso continuo e non interrotto;
- possesso pubblico, pacifico e non viziato (non clandestino e non violento);
- possesso protratto per un certo periodo di tempo (durata del possesso)

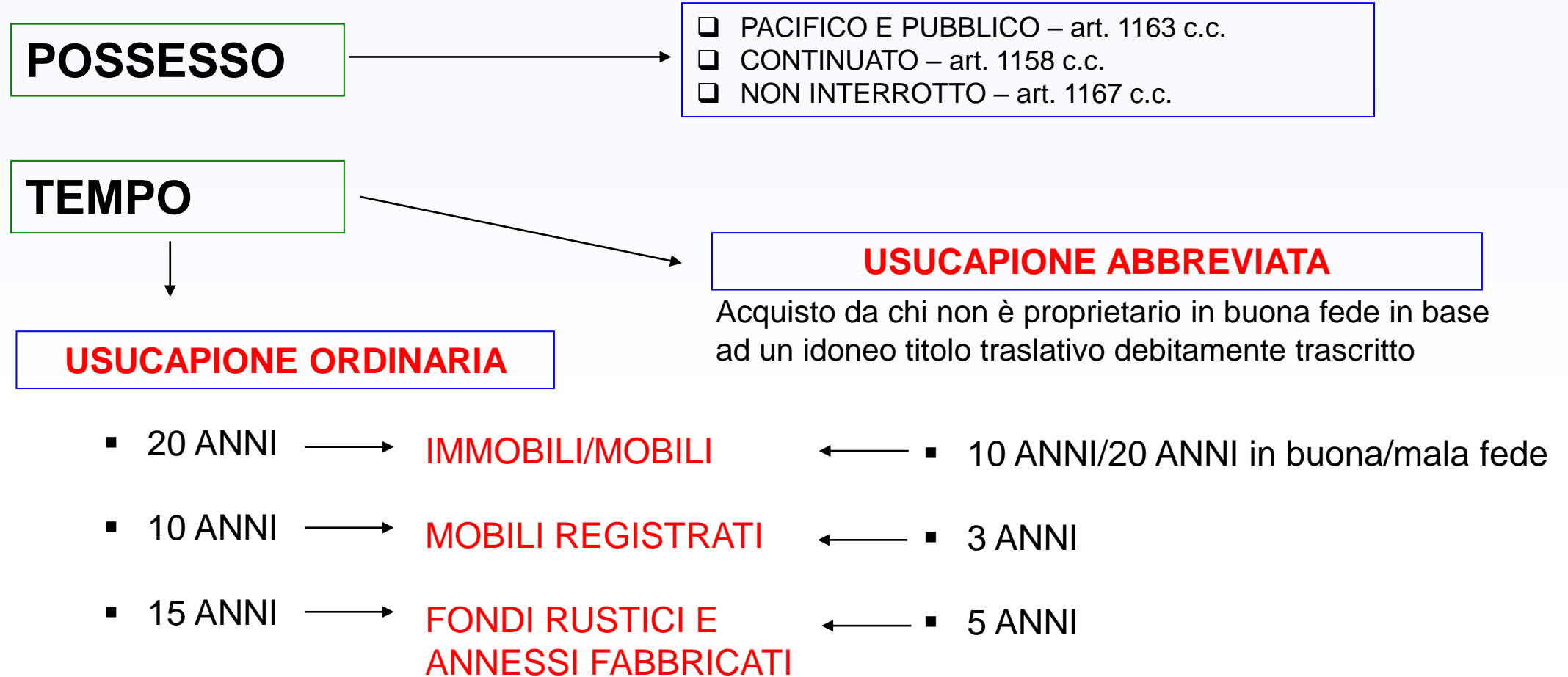
Tipi di usucapione

- usucapione di beni immobili e di beni mobili
- usucapione ordinaria e usucapione abbreviata (art. 1159 c.c.)
- usucapione speciale per la piccola proprietà rurale (art. 1159-*bis* c.c.)

❑ USUCAPIONE e PRESCRIZIONE (rapporto tra diritto e tempo)

- Prescrizione: tempo ed inerzia danno luogo all'estinzione del diritto; ha portata generale (si riferisce a tutti i diritti);
- Usucapione: tempo ed inerzia (da parte del proprietario) posso dar luogo all'acquisto del diritto in capo ad un altro soggetto (riguarda solo la proprietà e i diritti reali di godimento).

USUCAPIONE



TUTELA GIURISDIZIONALE DEI DIRITTI

Glossario essenziale

- AZIONE:** è la domanda al giudice con cui si chiede un determinato provvedimento (art. 99 c.p.c.).
- ATTORE:** è colui che propone la domanda giudiziale
- LEGITTIMAZIONE AD AGIRE:** è la situazione giuridica di chi può esercitare un'azione
- ONERE DELLA PROVA:** l'attore deve provare i fatti che costituiscono il fondamento del diritto vantato (art. 2697 c.c.)
- CONVENUTO:** è colui che è chiamato in giudizio a rispondere della domanda
- ECCEZIONI:** i fatti e le affermazioni del convenuto miranti al rigetto della domanda dell'attore (con onere probatorio a carico del convenuto art. 2697 c.c.).

Azioni a difesa della proprietà e del possesso

❑ AZIONI PETITORIE (tutelano la situazione giuridica)

➤ Azione di rivendicazione

Spetta al proprietario della cosa nei confronti di chi la possiede senza titolo e mira all'accertamento della proprietà e alla condanna del convenuto alla restituzione (art. 948 c.c.).

➤ Azione negatoria

Spetta al proprietario contro chi pretende di vantare diritti reali minori sulla cosa e mira all'accertamento della inesistenza del diritto altrui sulla cosa e all'ordine di cessazione di eventuali turbative o molestie (art. 949 c.c.).

➤ Azione di regolamento dei confini

Spetta a ciascuno dei proprietari di fondi confinanti e mira ad ottenere che sia stabilito giudizialmente il confine tra di essi (art. 950 c.c.).

➤ Azione di apposizione dei termini

Spetta a ciascuno dei proprietari di fondi confinanti e mira ad ottenere che siano ristabiliti, a spese comuni, i segni del confine (certo) - (art. 951 c.c.).

❑ AZIONI POSSESSORIE (tutelano la situazione di fatto)

➤ Azione di reintegrazione o spoglio

Spetta a chi è stato violentemente o occultamente spogliato del possesso o della detenzione qualificata (per servizio di ospitalità) entro un anno dall'avvenuto spoglio (art. 1168 c.c.).

➤ Azione di manutenzione

Spetta a chi (con possesso di almeno un anno, continuo, ininterrotto e non acquistato violentemente) è stato molestato nel possesso di un immobile, di un diritto reale immobiliare o di una universalità di mobili, entro un anno dalla turbativa (art. 1170 c.c.).

➤ Azioni di nunciazione

- Azione di denuncia di nuova opera (art. 1171 c.c.).
- Azione di denuncia di danno temuto (art. 1172 c.c.).

ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO

☐ SERVITU' PREDIALI

- Consistono in un peso imposto sopra un fondo (fondo servente) per l'utilità di un altro fondo appartenente ad un diverso proprietario (fondo dominante).
- Peso: può consistere solo in un obbligo di non fare o di sopportare un'azione altri.
- Utilità: anche vantaggio futuro, maggiore amenità o comodità.
- Caratteri generali
 - Predialità: inseparabile dal fondo cui accede / indisponibilità separatamente dal fondo
 - Unilateralità: un fondo non può essere al tempo stesso servente e dominante
 - Collegamento funzionale tra due fondi (c.d. vicinitas).
- Tipi di servitù
 - Volontarie: nascono per libera scelta dei soggetti (art. 1058 c.c.)
 - Coattive: nascono sulla base di una previsione di legge (art. 1032 c.c.): tipicità: acquedotto, elettrodotto, passaggio
 - Negative: comportano un obbligo di non fare
 - Affermative: comportano un obbligo di sopportare: continue o discontinue
 - Apparenti: richiedono pere visibili e permanenti per il loro esercizio
 - Non apparenti: non richiedono opere (art. 1061 c.c.);
 - Irregolari: costituite con contratto in situazioni in cui non sussistono i requisiti di legge, opponibili solo al contraente.
- Costituzione
 - Volontarie: contratto, testamento; per quelle apparenti: usucapione e destinazione del padre di famiglia;
 - Coattive: il titolo è legale (art. 1032 c.c.) ma sono costituite per contratto o sentenza costitutiva.
- Estinzione

Prescrizione; scadenza del termine, confusione, abbandono del fondo servente a favore del proprietario del fondo dominante.

ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO

USUFRUTTO

- Diritto di godere della cosa altri traendone ogni utilità nel rispetto della destinazione economica del bene (usufrutto/nuda proprietà).
- Costituzione: per legge, per contratto, per testamento, per usucapione.
- Durata: non può eccedere la vita dell'usufruttuario persona fisica / 30 anni se persona giuridica.
- Diritti dell'usufruttuario: possedere il bene, trarne i frutti, cedere il diritto e locare il bene, indennità per i miglioramenti e addizioni.
- Obblighi dell'usufruttuario: usare diligenza, pagare le imposte, sostenere spese ed oneri, restituire la cosa al termine dell'usufrutto.
- Obblighi del (nudo) proprietario: far fronte alle spese per riparazioni straordinarie.
- Estinzione: morte dell'usufruttuario, prescrizione, consolidazione, perimento del bene, abuso del diritto, scadenza del termine, rinuncia dell'usufruttuario.

USO

Diritto (personalissimo) di servirsi di una cosa e di raccogliere i frutti per i bisogni propri e della propria famiglia (art. 1022 c.c.)

ABITAZIONE

Diritto (personalissimo) di abitare una casa limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia (art. 1022 c.c.)

SUPERFICIE

Diritto di proprietà di un edificio separato dalla proprietà del suolo su cui insiste, ovvero diritto che il proprietario di un suolo concede ad altri di costruire o mantenere al di sopra di questo una costruzione (art. 952 c.c.).

ENFITEUSI

Diritto che attribuisce il potere di godere del fondo come il proprietario, salvo l'obbligo di migliorarlo e pagare al concedente un canone periodico (art. 957 e ss. c.c.).

DIRITTI REALI DI GARANZIA

☐ PEGNO

- Diritto reale di garanzia costituito su una cosa mobile del debitore o di un terzo, avente la funzione di garantire la soddisfazione di un credito, nell'ipotesi in cui il debitore non adempia spontaneamente.
- Con il pegno la cosa mobile rimane vincolata al soddisfacimento del creditore che, in caso di inadempimento del debitore, si soddisferà sul bene a preferenza degli altri creditori, anche se la cosa sia passata in proprietà a terzi (diritto di seguito).
- La costituzione del pegno avviene mediante un contratto reale che
 - si perfeziona con la consegna della cosa (per la costituzione del pegno è necessario lo spossessamento del debitore)
 - deve risultare da atto scritto, avente data certa, contenente l'indicazione del bene dato in pegno e del credito garantito ed il suo ammontare.
- Pegno irregolare: a differenza del pegno ordinario, ha ad oggetto cose fungibili (il creditore acquista la proprietà delle cose ed è tenuto a restituire il *tantundem eiusdem generis et qualitatis*, cioè altrettante cose dello stesso genere e qualità; se il debitore è inadempiente, il creditore ha diritto di ritenzione sulle cose ricevute in pegno e dovrà restituire solo l'eventuale differenza tra il valore di queste e l'ammontare del credito).

☐ IPOTECA

- Diritto reale di garanzia (che attribuisce al creditore il potere di espropriare il bene e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dall'espropriazione) che può avere ad oggetto: i beni immobili, i beni mobili registrati, le rendite dello Stato, i diritti reali di godimento su beni immobili ad esclusione delle servitù che non possono essere espropriate separatamente dal fondo dominante, e i diritti di uso e di abitazione. Inoltre, può formare oggetto di ipoteca anche la quota di un bene indiviso.
- Si costituisce mediante iscrizione nell'apposito registro pubblico di riferimento (registri immobiliari, P.R.A. ecc.). Dall'ordine temporale di iscrizione dipende la gradazione delle ipoteche (di primo grado, di secondo grado ecc.).
- Tre diverse tipologie (in base alla fonte):
 - legale / quando la legge attribuisce ad alcuni creditori, in considerazione della causa del credito o della quantità o posizione assunta dal creditore stesso, il diritto ad ottenere l'iscrizione ipotecaria, senza il concorso della volontà del debitore (art. 2817 c.c.);
 - giudiziale / in forza di una sentenza di condanna (o provvedimenti equipollenti) al pagamento di una somma o di adempimento o di risarcimento, anche se la sentenza è sottoposta a gravame;
 - volontaria / nasce da contratto o da dichiarazione unilaterale di volontà da parte del concedente (per atto pubblico o per scrittura privata sotto pena di nullità).