

AGENTE IMMOBILIARE

**QUIZ COMMENTATI
SUDDIVISI** per **CAPITOLI**

per l'**esame di abilitazione**

alla professione di Agente di **affari in mediazione**
sezione agente immobiliare e mediatore a titolo
oneroso nel settore immobiliare

NLD
CONCORSI

Capitolo 4

I beni, la proprietà e i diritti reali

1. **Cosa sono le *res communes omnium*?**
 - A. Beni che possono essere appropriati da singoli soggetti.
 - B. Beni che non possono formare oggetto di diritti.
 - C. Beni soggetti a normale circolazione giuridica.
2. **Cosa distingue un bene immobile da un bene mobile?**
 - A. La mobilità.
 - B. L'iscrizione in pubblici registri.
 - C. L'incorporazione al suolo.
3. **Quale tra questi è un esempio di bene fungibile?**
 - A. Un quadro di Picasso.
 - B. Una quantità specifica di grano.
 - C. Un modello raro di automobile
4. **Che cos'è un'universalità di beni?**
 - A. Una collezione di beni immobili.
 - B. Un insieme di diritti giuridici.
 - C. Un insieme di beni mobili con una destinazione unitaria.
5. **Ai sensi dell'art. 840 c.c., la proprietà del suolo:**
 - A. Si estende esclusivamente allo spazio sovrastante il suolo.
 - B. Si estende sempre al sottosuolo senza limitazioni.
 - C. Si estende al sottosuolo, salve le limitazioni stabilite dalla legge.
6. **Che cosa sono le "pertinenze"?**
 - A. Beni mobili registrati.
 - B. Beni immobili sottoposti a ipoteca.
 - C. Cose destinate a servire o ornare un bene principale.
7. **Cosa sono i "frutti civili"?**
 - A. I prodotti agricoli derivati dalla terra.
 - B. Le utilità economiche derivate dal godimento di un bene da parte di altri.
 - C. I benefici derivanti dalla vendita di un immobile.
8. **Che cosa sono i beni demaniali?**
 - A. Beni appartenenti a soggetti privati.
 - B. Beni sottratti alla circolazione e appartenenti allo Stato o ad altri enti pubblici.
 - C. Beni suscettibili di espropriazione per pubblica utilità.
9. **Cosa sono i diritti reali di godimento?**
 - A. I diritti che consentono di utilizzare beni altrui.
 - B. I diritti che conferiscono il diritto di rivalersi su determinati beni per soddisfare crediti.
 - C. I diritti che limitano l'uso di un bene immobile per ragioni di pubblica utilità.
10. **Cos'è l'azione di manutenzione del possesso?**
 - A. Un'azione legale per recuperare un bene mobile perso.
 - B. Un'azione legale per mantenere il possesso di beni immobili o mobili registrati.
 - C. Un'azione legale per modificare i confini di un terreno.
11. **Cosa si intende per "beni generici"?**
 - A. Beni definiti solo in base alla loro appartenenza ad un genere.
 - B. Beni specifici con caratteristiche uniche.
 - C. Beni immobili di grande estensione.
12. **Qual è la differenza tra beni mobili registrati e beni mobili non registrati?**
 - A. Solo i beni mobili registrati possono essere trasferiti legalmente.
 - B. I beni mobili registrati sono sottoposti a pubblicità simile ai beni immobili.
 - C. I beni mobili non registrati non possono essere oggetto di ipoteca.
13. **Qual è l'effetto giuridico principale dell'espropriazione per pubblica utilità?**

- A. Il trasferimento della proprietà di un bene a un privato.
 - B. La modifica dei diritti di utilizzo di un bene.
 - C. Il trasferimento forzato della proprietà di un bene a un ente pubblico.
14. **Cosa si intende per " *actio negatoria servitutis*"?**
- A. Un'azione per rivendicare un diritto di passaggio su un terreno altrui.
 - B. Un'azione per negare l'esistenza di una servitù su un proprio immobile.
 - C. Un'azione per stabilire una servitù di passaggio.
15. **Cosa stabilisce il principio di tipicità dei diritti reali?**
- A. La capacità di modificare i diritti reali in base alle necessità.
 - B. L'impossibilità di creare nuovi diritti reali non previsti dalla legge.
 - C. La necessità di registrare tutti i diritti reali in pubblici registri.
16. **Cosa dispone l'art. 995 c.c. per l'usufrutto che comprende cose consumabili?**
- A. L'usufrutto non può concernere cose consumabili.
 - B. L'usufruttuario ha il diritto di servirsi delle cose e al termine dell'usufrutto ha l'obbligo di pagarne il valore secondo la stima convenuta.
 - C. L'usufruttuario deve sempre restituire altre cose di eguale qualità e quantità.
17. **Qual è la differenza tra "usufrutto" e "nuda proprietà"?**
- A. L'usufrutto consente l'uso e il godimento dei beni, mentre la nuda proprietà riguarda il diritto di disporre del bene.
 - B. La nuda proprietà permette di ottenere redditi dal bene, l'usufrutto no.
 - C. L'usufrutto è un diritto temporaneo, la nuda proprietà è permanente.
18. **Cosa comporta il diritto di abitazione?**
- A. Il possesso temporaneo di un immobile per vacanze.
 - B. Il diritto di vivere permanentemente in un immobile senza possederlo.
 - C. La libertà di affittare una proprietà senza restrizioni.
19. **Ai sensi dell'art. 960 c.c., l'enfiteuta ha l'obbligo di pagare un canone periodico, che può consistere:**
- A. Solo in una somma in denaro.
 - B. Solo in una quantità fissa di prodotti naturali.
 - C. Tra l'altro, in una somma di danaro.

Risposte commentate

1. Risposta corretta: b)

Le *res communes omnium* sono cose escluse dalla definizione di beni giuridici, perché rappresentano elementi naturali come aria e acqua del mare, che appartengono collettivamente a tutti e non sono suscettibili di appropriazione privata. Questi beni sono **esterni** alla nozione di beni giuridici a causa della loro **natura comune e non esclusiva**.

2. Risposta corretta: c)

I **beni immobili** si caratterizzano per l'**incorporazione al suolo**. In questa categoria, rientrano beni come edifici o altre costruzioni permanentemente radicate. Questa caratteristica li distingue dai **beni mobili**, che non sono fissati al suolo e rientrano in una categoria **residuale**. Gli immobili includono anche elementi naturali come **sorgenti d'acqua**, che sono direttamente integrati nel paesaggio.

3. Risposta corretta: b)

I **beni fungibili** sono quelli che possono essere sostituiti con altri beni identici o equivalenti in qualità e quantità, come una quantità specifica di grano (b). Questi beni sono **intercambiabili** e non unici, contrariamente a beni **infungibili** come un'opera d'arte (a) o un veicolo raro (c), che possiedono caratteristiche **uniche e irripetibili**.

4. Risposta corretta: c)

L'universalità di beni (detta anche *universitas rerum* o universalità di mobili) è un **insieme di beni mobili con una destinazione unitaria**. Le opzioni a) e b) sono errate perché la *universitas rerum* non si riferisce a beni immobili né a un insieme di diritti giuridici, ma specificatamente a **beni mobili** che sono considerati **collettivamente** per la loro funzione o utilizzo comune (si pensi ad esempio ad una biblioteca o ad un gregge).

5. Risposta corretta: c)

Di regola, la proprietà del suolo si estende "**in verticale**" in tutto ciò che si trova sopra il suolo (il c.d. **sovrasuolo**), ma anche in tutto ciò che si trova sotto il suolo (il c.d. **sottosuolo**). L'art. 840 c.c. prevede che la proprietà non si estende al sottosuolo in alcuni casi specifici, e che il proprietario **non può opporsi a quelle attività svolte da terzi** nel sottosuolo a profondità tali da **escludere un suo interesse** a quella porzione di sottosuolo. Se ne deduce che la risposta corretta è la (c).

6. Risposta corretta: c)

Le **pertinenze** sono cose destinate a **servire** o **ornare** un bene principale. L'opzione a) è errata perché le pertinenze possono essere sia mobili che immobili, e non sono limitate ai soli beni mobili registrati. L'opzione b) è errata poiché le pertinenze non sono necessariamente beni immobili sottoposti a ipoteca, ma sono piuttosto legate alla loro funzione di **servizio o ornamento** per un altro bene.

7. Risposta corretta: b)

I **frutti civili** sono le **utilità economiche derivanti dal godimento di un bene proprio da parte di altri** (si pensi, ad esempio, ai canoni di locazione). L'opzione a) è errata perché descrive un esempio di **frutti naturali**. L'opzione c) è errata in quanto i benefici derivanti dalla vendita di un immobile non sono considerati frutti civili, ma piuttosto una forma di realizzazione del capitale.

8. Risposta corretta: b)

I **beni demaniali** sono **inalienabili** e appartengono allo **Stato** o ad altri **enti pubblici**. L'opzione a) è errata perché i beni demaniali non sono di proprietà privata. L'opzione c) è errata poiché, pur

potendo essere soggetti a espropriazione, questa non è una caratteristica definitoria di tale categoria di beni.

9. Risposta corretta: a)

I **diritti reali di godimento** consentono ad un soggetto di **godere** di un bene altrui, ossia di **utilizzare** tale bene in modo immediato (a). creditore di rivalersi su determinati beni. L'opzione (b) è errata perché descrive i diritti reali di garanzia. L'opzione c) è errata poiché i diritti che limitano l'uso di un bene per ragioni di pubblica utilità non sono considerati diritti reali di godimento, ma piuttosto vincoli pubblicistici o limitazioni.

10. Risposta corretta: b)

L'**azione di manutenzione del possesso** serve a proteggere il possesso di beni immobili o mobili registrati. L'opzione a) è errata perché riguarda il **recupero** di beni mobili persi, non la manutenzione del possesso. L'opzione c) è errata poiché le azioni legali per modificare i confini di un terreno sono relative a **diritti di confine**, non al possesso di beni.

11. Risposta corretta: a)

I **beni generici** sono definiti in base al loro **tipo generale**, ossia in base alla loro **appartenenza ad un genere**. Si pensi, ad esempio, ad una certa quantità di grano. L'opzione b) è errata perché descrive la categoria opposta a quella dei beni generici, ossia i beni specifici che sono identificati da caratteristiche uniche. L'opzione c) è errata in quanto la dimensione o estensione di un bene non determina la sua genericità o specificità.

12. Risposta corretta: b)

I **beni mobili registrati** sono caratterizzati dalla loro **iscrizione in pubblici registri**. L'opzione a) è errata perché anche i beni mobili non registrati possono essere trasferiti legalmente. L'opzione c) è errata perché la capacità di essere oggetto di ipoteca non è ciò che distingue principalmente i beni mobili registrati dai non registrati.

13. Risposta corretta: c)

L'**espropriazione per pubblica utilità** comporta il **trasferimento forzato della proprietà a un ente pubblico**. L'opzione a) è errata perché l'espropriazione riguarda il trasferimento da privato a pubblico, non da privato a privato. L'opzione b) è errata perché, sebbene possa comportare modifiche nell'uso, l'effetto principale è il **trasferimento della proprietà**.

14. Risposta corretta: b)

L'**azione negatoria della servitù** (detta anche *actio negatoria servitutis*) serve a negare l'esistenza di una servitù. L'opzione a) è errata perché fa riferimento alla rivendicazione, e non alla negazione, di un diritto di passaggio. L'opzione c) è errata perché tale azione non mira a stabilire ma a negare una servitù.

15. Risposta corretta: b)

Il principio di **tipicità** implica l'**impossibilità di creare diritti reali non previsti dalla legge**. L'opzione a) è errata perché la tipicità limita, piuttosto che permettere, la modifica dei diritti reali. L'opzione c) è errata poiché il principio non riguarda la **registrazione** ma la **natura** e il **contenuto** dei diritti reali.

16. Risposta corretta: b)

Di regola, l'**usufrutto** ha ad oggetto **beni inconsumabili**. Tuttavia, l'art. 995 c.c. prevede la possibilità che l'usufrutto abbia ad oggetto **cose consumabili**, che per la loro natura possono essere utilizzate una volta sola. In questi casi, la norma prevede che l'usufruttuario, dopo aver utilizzato

la cosa, deve pagarne al proprietario il valore, secondo la stima convenuta. La risposta che corrisponde a tale disciplina è la (b), che infatti è la risposta corretta.

17. Risposta corretta: a)

L'**usufrutto** dà diritto all'**uso e al godimento dei beni**, inclusa la possibilità di percepire redditi da essi, ma non consente di venderli o alienarli definitivamente. La **nuda proprietà** indica il possesso del bene senza i diritti di uso e godimento. La differenza principale è che l'usufruttuario non può disporre della sostanza del bene (vendita, donazione), mentre il nudo proprietario ne ha la piena disponibilità, ma solo dopo l'estinzione dell'usufrutto. L'opzione (b) è errata perché l'usufruttuario può effettivamente ottenere redditi dal bene. L'opzione (c) è parzialmente vera in quanto l'usufrutto è temporaneo, ma non distingue adeguatamente i diritti associati ad entrambi i concetti.

18. Risposta corretta: b)

Il **diritto di abitazione** consente a una persona di **vivere permanentemente** in un immobile di proprietà altrui, senza averne la proprietà. Non è limitato a un uso temporaneo per vacanze (a) e non include la libertà di affittare la proprietà (c), poiché è specificamente legato al diritto di residenza dell'individuo beneficiario.

19. Risposta corretta: c)

In materia di **enfiteusi**, l'art. 960 c.c. consente all'enfiteuta e al proprietario di scegliere se il **canone** corrispettivo debba consistere in una **somma di denaro e/o** nella corresponsione periodica di **beni in natura**. Le risposte (a) e (b) sono scorrette perché fanno riferimento a tali "mezzi di pagamento", ma prevedono un loro impiego in via esclusiva, mentre la risposta (c), che infatti è quella corretta, prevede che il canone possa consistere, "tra l'altro", in una somma di denaro.