STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
P.le Repubblica n. 19 – Milano
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

Roma, 25 novembre 2026

Limitazioni al diritto di proprietà, servitù, usi, vincoli, convenzioni e strumenti di tutela

Monografia breve

Premessa e delimitazione dell'indagine

Il diritto di proprietà immobiliare non costituisce una posizione assoluta e illimitata. L'art. 832 del codice civile riconosce al proprietario il potere di godere e disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo, ma espressamente entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento.

La garanzia costituzionale della proprietà privata deve essere letta nello stesso senso: l'art. 42 della Costituzione riconosce e garantisce la proprietà privata, rimettendo tuttavia alla legge la determinazione dei modi di acquisto, di godimento e dei limiti, in funzione della sua funzione sociale. Anche la proprietà fondiaria è sottoposta a vincoli connessi all'interesse generale, come conferma l'art. 44 della Costituzione.

La proprietà e le sue limitazioni

La limitazione della proprietà può derivare direttamente dalla legge, da un diritto reale spettante a un altro soggetto, da un vincolo pubblicistico, da una convenzione negoziale opponibile ai successivi aventi causa oppure da un rapporto obbligatorio che, pur collegato a un immobile, non produce un diritto reale sul fondo.

La distinzione è essenziale perché cambia la natura della tutela. Una limitazione legale della proprietà opera in presenza dei presupposti stabiliti dalla legge, senza richiedere la costituzione di una servitù. Le distanze tra costruzioni, le norme sulle vedute, i rapporti di vicinato, le immissioni, l'accesso temporaneo al fondo altrui per l'esecuzione di opere e la disciplina delle acque costituiscono esempi di limiti legali. Diversamente, la servitù prediale è un diritto reale limitato: ai sensi dell'art. 1027 del codice civile consiste nel peso imposto sopra un fondo, detto servente, per l'utilità di un altro fondo, detto dominante, appartenente a diverso proprietario.

La funzione sociale della proprietà opera anche nei confronti dei diritti reali minori. La Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 7485 del 31 marzo 2011 ha affermato che il limite

STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
P.le Repubblica n. 19 – Milano
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

della funzione sociale si applica anche alle servitù, impedendo che l'utilità privatistica del fondo dominante venga realizzata in contrasto con norme urbanistiche imperative. Nella stessa decisione la Corte ha precisato che il contrasto sopravvenuto con la disciplina urbanistica può determinare una situazione di quiescenza della servitù per mancanza dell'utilità, senza comportarne automaticamente l'estinzione prima del decorso del termine previsto per il non uso.

La limitazione legale non deve essere confusa con una servitù. La Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 1523 del 4 aprile 1978 ha distinto le limitazioni legali della proprietà dalle servitù prediali, precisando che l'azione diretta a far valere la violazione di un limite legale non mira necessariamente ad accertare l'esistenza o l'inesistenza di un diritto reale di godimento sul fondo vicino. Analogamente, la Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 17383 del 30 agosto 2004 ha ricondotto l'accesso consentito al vicino per l'esecuzione di lavori necessari alla riparazione o manutenzione della cosa propria a un'obbligazione propter rem e non alla costituzione di una servitù di passaggio.

Le servitù prediali: struttura e costituzione

La servitù presuppone l'esistenza di due fondi distinti, appartenenti a proprietari diversi, e di un'utilità oggettivamente riferibile al fondo dominante. L'utilità non deve necessariamente consistere in un vantaggio economico immediato: può riguardare anche l'amenità, l'abitabilità, l'accessibilità o la migliore utilizzazione del fondo. Deve tuttavia sussistere un nesso oggettivo e funzionale tra il peso imposto al fondo servente e il vantaggio del fondo dominante.

La Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 5833 del 5 marzo 2024 ha ribadito che la predialità è requisito strutturale della servitù e non un elemento meramente descrittivo. Le limitazioni funzionali a interessi esclusivamente soggettivi del proprietario, prive di un vantaggio oggettivo per un fondo, possono essere valide come pattuizioni obbligatorie, ma non costituiscono un diritto reale opponibile erga omnes. La Corte ha quindi escluso che un vincolo di esclusività nell'uso di una strada potesse essere qualificato come contenuto reale della servitù senza la prova di un'ulteriore utilità oggettiva per il fondo dominante.

Le servitù possono essere costituite coattivamente o volontariamente, per usucapione o per destinazione del padre di famiglia, secondo quanto stabilito dall'art. 1031 del codice

civile. La costituzione volontaria avviene per contratto o per testamento, come previsto dall'art. 1058. Le servitù non apparenti, cioè quelle prive di opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio, non possono essere acquistate per usucapione o per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1061.

La destinazione del padre di famiglia richiede che, al momento della separazione dei fondi, essi appartenessero al medesimo proprietario o ai medesimi comproprietari nella stessa composizione soggettiva e che fosse visibile un'opera permanente rivelatrice dell'asservimento. La Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 7131 del 16 marzo 2024 ha escluso la costituzione della servitù quando il fondo servente era in comproprietà con soggetti diversi dai titolari del fondo dominante, richiamando il principio secondo cui nessuno può costituire una servitù su un fondo proprio a favore di un altro fondo proprio. La Corte ha inoltre considerato generiche e insufficienti le clausole che trasferiscono l'immobile con "annessi e connessi, usi e diritti", quando non contengano una specifica indicazione della servitù.

Il requisito dell'apparenza non è invece richiesto per la costituzione contrattuale della servitù. La Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 30717 del 27 novembre 2018 ha chiarito che l'assenza di opere visibili può impedire l'acquisto per usucapione o per destinazione del padre di famiglia, ma non impedisce la costituzione convenzionale, purché il contratto rispetti la forma scritta richiesta e consenta di individuare il contenuto del diritto.

In tema di passaggio, la Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 7643 del 21 marzo 2024 ha ribadito che una strada o un percorso non sono sufficienti, da soli, a dimostrare una servitù apparente. Occorre un elemento ulteriore, costituito da opere visibili e permanenti obiettivamente destinate a dare accesso al fondo dominante attraverso quello servente. La stessa decisione ha ritenuto astrattamente possibile la costituzione di una servitù coattiva di passo carraio a favore di un fondo non intercluso anche per esigenze abitative, purché ricorrano i presupposti normativi e vi sia un adeguato contemperamento tra il beneficio del fondo dominante e il sacrificio imposto al fondo servente.

<u>Contenuto, esercizio ed estinzione delle servitù</u>

Il contenuto della servitù dipende anzitutto dal titolo costitutivo. L'art. 1065 del codice civile impone al titolare di esercitare il diritto secondo il titolo o il possesso e stabilisce

che, in caso di dubbio sull'estensione e sulle modalità di esercizio, la servitù deve essere interpretata in modo da soddisfare il bisogno del fondo dominante con il minor aggravio del fondo servente. Il proprietario del fondo dominante non può aggravare la condizione del fondo servente, mentre il proprietario del fondo servente non può compiere attività che diminuiscano o rendano più incomodo l'esercizio del diritto.

La Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 30274 del 25 novembre 2024 ha precisato che l'estensione e le modalità di esercizio devono essere ricavate in primo luogo dal titolo, interpretato secondo la comune intenzione delle parti, tenendo conto anche dello stato dei luoghi, dell'ubicazione dei fondi e della loro destinazione. Gli artt. 1064 e 1065 del codice civile svolgono una funzione sussidiaria, utilizzabile quando il titolo presenti lacune non superabili con i criteri ordinari di interpretazione.

La Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 27222 del 25 settembre 2023 ha sottolineato che, nell'interpretazione di un atto costitutivo di servitù, deve essere applicato prioritariamente il criterio letterale e quello della comune intenzione delle parti. Il fondo dominante e il fondo servente possono risultare dal contesto complessivo dell'atto, senza che siano sempre necessarie formule sacramentali, ma il contenuto del peso deve essere sufficientemente determinato. Prestazioni positive meramente accessorie possono accompagnare anche una servitù negativa, purché non ne costituiscano l'intero contenuto autonomo.

Le facoltà accessorie indispensabili all'esercizio della servitù, comunemente indicate come adminicula servitutis, non costituiscono diritti autonomi, ma seguono la sorte della servitù principale. La Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 8338 del 9 aprile 2014 ha chiarito che chi agisce per il riconoscimento di una servitù deve provarne l'esistenza attraverso uno dei modi di costituzione previsti dagli artt. 1058 e seguenti del codice civile. La mera presenza di opere visibili e permanenti non dimostra da sola l'esistenza del diritto, costituendo soltanto il presupposto dell'usucapione o della destinazione del padre di famiglia.

La servitù si estingue, tra l'altro, per non uso ventennale. L'art. 1073 del codice civile distingue il dies a quo a seconda della struttura del diritto: per le servitù positive il termine decorre dalla cessazione dell'esercizio, mentre per le servitù negative o per quelle il cui esercizio non richiede il fatto dell'uomo decorre dal fatto impeditivo. La

STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
P.le Repubblica n. 19 – Milano
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 7404 del 14 aprile 2016 ha inoltre riconosciuto che una servitù costituita per contratto può conservare natura coattiva quando il contratto abbia dato attuazione a una situazione di interclusione prevista dalla legge. In tale ipotesi l'origine negoziale non esclude l'applicazione delle cause di estinzione proprie delle servitù coattive, compresa quella collegata alla cessazione dell'interclusione.

Vincoli, convenzioni e opponibilità ai successivi acquirenti

Le limitazioni convenzionali alla proprietà possono avere natura reale oppure obbligatoria. La qualificazione dipende dal contenuto oggettivo dell'accordo, dall'esistenza di un vantaggio riferibile a un fondo determinato e dalla volontà negoziale desumibile dal titolo. Un divieto di edificare, di destinare l'immobile a determinate attività o di modificare una particolare caratteristica urbanistica può integrare una servitù prediale negativa, ma soltanto quando il divieto sia funzionale all'utilità di un fondo dominante e non rappresenti una mera obbligazione personale tra le parti originarie.

La Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 7614 del 14 agosto 1997 ha riconosciuto che una servitù può consistere anche in un obbligo di non destinare costruzioni a determinate attività, quando il divieto sia collegato direttamente e immediatamente all'utilità del fondo dominante. In termini analoghi, la Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 18142 del 16 settembre 2015 ha affermato che le pattuizioni contenute nelle vendite immobiliari, volte a limitare l'utilizzazione di un fondo per assicurare utilità, vantaggi o amenità a un altro fondo, possono costituire servitù prediali opponibili ai successivi acquirenti se il titolo costitutivo è trascritto oppure se la servitù è richiamata nell'atto di trasferimento in modo inequivoco e non meramente generico.

La Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 15249 del 30 maggio 2023 ha ribadito che le obbligazioni assunte dall'acquirente nei confronti del venditore non si trasferiscono automaticamente ai successivi acquirenti per il solo principio di relatività del contratto. Se la pattuizione è una servitù, occorre verificare la trascrizione del titolo costitutivo; in mancanza, può rilevare una menzione specifica e determinata nell'atto di acquisto del fondo servente, non una clausola di stile. La medesima pronuncia ha ricordato che il divieto di edificazione può essere qualificato come servitù altius non tollendi soltanto se sia identificabile il fondo dominante a cui il divieto arreca utilità.

STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
P.le Repubblica n. 19 – Milano
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

La Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 13852 del 12 maggio 2026 ha ulteriormente precisato che l'avveramento di una condizione risolutiva espressamente prevista nel titolo costitutivo può estinguere la servitù e che la semplice menzione del diritto in un atto successivo non è sufficiente a farlo rivivere. La Corte ha attribuito rilievo alla nota di trascrizione, dalla quale devono potersi desumere i fondi interessati, la volontà costitutiva, l'oggetto, la portata del diritto e l'eventuale sottoposizione a termine o condizione.

Nello stesso senso si colloca la Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 27776 del 26 ottobre 2026, che ha escluso l'opponibilità di una servitù non trascritta e non specificamente menzionata nell'atto di acquisto del successivo proprietario. La Corte ha considerato insufficiente la formula generica relativa al trasferimento dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, comprensivo delle servitù attive e passive. Ha inoltre precisato che una sentenza passata in giudicato, quando si limiti ad accertare obblighi contrattuali relativi alla sistemazione di un tracciato senza accertare l'esistenza della servitù, non produce automaticamente effetti reali nei confronti degli aventi causa estranei al giudizio.

Usi, oneri reali e obbligazioni propter rem

Gli usi non costituiscono una categoria indistinta di diritti sul bene. L'art. 8 delle disposizioni sulla legge in generale stabilisce che, nelle materie regolate da leggi e regolamenti, gli usi hanno efficacia soltanto quando siano da essi richiamati. Nel linguaggio della pratica immobiliare, la parola "uso" può riferirsi a un diritto reale di uso, a una consuetudine, a una modalità di esercizio di una servitù oppure a una mera tolleranza di fatto: ogni qualificazione richiede l'esame del titolo e della concreta situazione possessoria.

La Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 11684 del 5 settembre 2000 ha distinto la servitù, l'onere reale e l'obbligazione propter rem. La servitù impone un peso sul fondo servente a vantaggio del fondo dominante; l'onere reale comporta una prestazione positiva periodica collegata alla titolarità dell'immobile; l'obbligazione propter rem collega invece il debitore alla cosa in ragione della titolarità di una situazione reale. La Corte ha sottolineato che le diverse qualificazioni producono conseguenze differenti quanto a trascrivibilità, circolazione e tutela.

STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
P.le Repubblica n. 19 – Milano
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

La Cassazione civile, Sez. III, sentenza n. 16342 del 20 novembre 2002 ha escluso la possibilità di costituire servitù meramente personali, cioè limitazioni gravanti su un fondo a vantaggio non di un altro fondo ma del singolo proprietario. Una pattuizione di questo tipo può essere valida come diritto personale di godimento o come contratto di locazione, comodato o altra figura obbligatoria, ma non come servitù prediale.

Gli strumenti di tutela della proprietà e dei diritti reali

La tutela deve essere scelta in rapporto alla natura della lesione. L'azione di rivendicazione prevista dall'art. 948 del codice civile è diretta contro chi possiede o detiene la cosa senza averne diritto. È imprescrittibile, salvi gli effetti dell'eventuale usucapione altrui, ma impone al proprietario l'onere di provare il proprio diritto in modo rigoroso, risalendo, quando necessario, ai precedenti danti causa o dimostrando un acquisto a titolo originario.

L'azione negatoria prevista dall'art. 949 del codice civile è invece lo strumento tipico per far dichiarare l'inesistenza di diritti affermati da altri sulla cosa e per ottenere la cessazione delle turbative o molestie, oltre al risarcimento del danno. Nell'azione negatoria il proprietario deve provare il proprio diritto nei confronti del convenuto, mentre spetta a quest'ultimo dimostrare il diritto reale che afferma di esercitare. La Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 14864 dell'11 maggio 2022 ha distinto questo regime da quello dell'azione di rivendicazione, rilevando che nell'accertamento negativo della servitù è sufficiente una prova della proprietà fornita anche con presunzioni, mentre il convenuto deve superare la presunzione di libertà del fondo.

L'accertamento della servitù e la cessazione degli impedimenti sono disciplinati dall'art. 1079 del codice civile. Il titolare può chiedere il riconoscimento dell'esistenza del diritto, la cessazione delle turbative, la rimessione in pristino e il risarcimento dei danni. La tutela è normalmente definita confessoria servitutis quando viene affermata l'esistenza della servitù, mentre è negatoria servitutis quando il proprietario del fondo pretende che sia accertata la libertà del proprio bene.

L'azione di regolamento di confini prevista dall'art. 950 del codice civile mira a eliminare l'incertezza sulla linea divisoria tra fondi confinanti. Non presuppone necessariamente un conflitto sui titoli di proprietà: il contrasto può riguardare soltanto l'estensione quantitativa dei fondi e la posizione del confine. La Cassazione civile, Sez.

STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
P.le Repubblica n. 19 – Milano
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

II, ordinanza n. 3996 del 13 febbraio 2024 ha distinto il regolamento di confini dalla rivendicazione, precisando che il primo può comportare, come conseguenza dell'accertamento, anche la restituzione della porzione occupata senza trasformarsi per questo in un'azione di rivendica. La Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 27994 del 4 ottobre 2023 ha aggiunto che, nel regolamento di confini, il giudice deve determinare la linea divisoria sulla base degli elementi più attendibili, potendo utilizzare ogni mezzo di prova e attribuendo alle mappe catastali valore sussidiario.

La distinzione diventa diversa quando il convenuto oppone un titolo incompatibile con quello dell'attore. La Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 10066 del 24 aprile 2018 ha chiarito che, quando il conflitto riguarda i titoli di acquisto relativi alla stessa porzione, la domanda deve essere qualificata come rivendicazione e il proprietario è soggetto al relativo onere probatorio. Anche la Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 23409 del 1° agosto 2023 ha ribadito che la domanda di accertamento della comproprietà di un bene o della titolarità di una servitù può integrare una rivendicazione, quando non si limiti a determinare la linea di confine.

A tutela del possesso, indipendentemente dalla prova definitiva della proprietà, il possessore molestato può proporre l'azione di manutenzione entro l'anno dalla turbativa, nei presupposti stabiliti dall'art. 1170 del codice civile. Le domande di reintegrazione e manutenzione si propongono con ricorso secondo l'art. 703 del codice di procedura civile. La Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 31237 del 3 novembre 2021 ha sottolineato che il giudizio possessorio tutela una situazione di fatto e non richiede la probatio diabolica della proprietà, che rileva soltanto ad colorandam possessionem.

La competenza territoriale per le controversie relative ai diritti reali immobiliari spetta al giudice del luogo in cui è situato l'immobile, ai sensi dell'art. 21 del codice di procedura civile. L'art. 7 del medesimo codice attribuisce al giudice di pace, nei limiti previsti dalla legge, le controversie in materia di esercizio delle servitù prediali, mentre per le cause immobiliari di valore superiore alla soglia o aventi diverso oggetto resta competente il tribunale. La determinazione del valore segue i criteri dell'art. 15 del codice di procedura civile.

STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
P.le Repubblica n. 19 – Milano
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

Immissioni, distanze e limiti di vicinato

Le immissioni, le distanze legali, le vedute, gli stillicidi, gli accessi e le altre limitazioni del rapporto di vicinato devono essere esaminate alla luce delle rispettive norme speciali e non automaticamente ricondotte alla disciplina delle servitù. In materia di immissioni, la Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 10715 del 10 maggio 2006 ha precisato che l'art. 844 del codice civile opera per le propagazioni derivanti dall'uso legittimo della proprietà, attraverso il criterio della normale tollerabilità e del contemperamento tra esigenze produttive e ragioni proprietarie. Quando invece l'attività da cui provengono le immissioni è illegittima, non vi è spazio per imporre al proprietario un sacrificio fondato sul contemperamento previsto dalla norma, potendo trovare applicazione la tutela risarcitoria generale.

In materia di distanze, la Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 7285 del 7 aprile 2005 ha ricordato che l'art. 873 del codice civile mira a impedire la formazione di intercapedini dannose e riguarda gli edifici che si fronteggiano, mentre la misurazione delle vedute segue la disciplina propria di queste ultime. La Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 22348 del 21 ottobre 2009 ha qualificato l'azione diretta a far valere la violazione delle distanze nelle costruzioni come negatoria servitutis quando sia rivolta a escludere l'esistenza di un diritto reale di godimento sul fondo.

Profili probatori e documentali

La corretta tutela della proprietà richiede normalmente l'acquisizione del titolo di provenienza, della continuità delle trascrizioni, delle planimetrie, degli estratti di mappa, degli atti di frazionamento, delle note di trascrizione, degli eventuali regolamenti condominiali, delle convenzioni urbanistiche, dei titoli edilizi e della documentazione fotografica e tecnica relativa allo stato dei luoghi. Le risultanze catastali sono utili, ma in molti giudizi hanno funzione sussidiaria rispetto ai titoli e agli elementi oggettivi del possesso e dell'esercizio del diritto.

L'esame deve inoltre distinguere il contenuto dell'atto costitutivo dalla sua opponibilità ai terzi. Un vincolo può essere valido tra i contraenti originari ma non opponibile al successivo acquirente se non è stato trascritto o se non è stato specificamente richiamato nel suo titolo. La verifica della nota di trascrizione è quindi spesso determinante, soprattutto quando si discuta di divieti di edificazione, servitù di passaggio, vincoli di destinazione o limitazioni reciproche derivanti da una lottizzazione.

STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
P.le Repubblica n. 19 – Milano
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

Conclusioni

Le limitazioni al diritto di proprietà devono essere ricondotte alla loro effettiva natura giuridica. La prima distinzione riguarda i limiti legali, che operano direttamente per legge, e le servitù prediali, che costituiscono diritti reali su cosa altrui. La seconda riguarda la differenza tra servitù e obbligazioni personali, oneri reali e obbligazioni propter rem. La terza concerne l'opponibilità ai successivi acquirenti, che dipende in larga misura dalla trascrizione e dalla specificità del contenuto dell'atto.

Sul piano processuale, l'azione da esercitare deve essere individuata in rapporto alla concreta lesione: rivendicazione in presenza di un conflitto sui titoli e richiesta di restituzione; negatoria per escludere diritti reali vantati da altri; confessoria per accertare e difendere una servitù; regolamento di confini per eliminare l'incertezza sulla linea divisoria; azioni possessorie quando occorra reagire rapidamente a uno spoglio o a una turbativa; tutela inibitoria, ripristinatoria e risarcitoria per immissioni, violazioni delle distanze o altre molestie.

La presente monografia è stata redatta sulla base delle fonti normative e dei precedenti indicati nei collegamenti. La verifica dell'attendibilità delle decisioni richiamate è stata compiuta confrontando, per ciascun precedente utilizzato, l'organo giudicante, il tipo di provvedimento, il numero, l'anno e il principio effettivamente risultante dal contenuto disponibile. Le decisioni di merito o i precedenti non direttamente reperiti non sono stati presentati come verificati. L'applicazione al caso concreto resta subordinata all'esame dei titoli, delle trascrizioni, dello stato dei luoghi, della natura del vincolo e della data della lesione.

Per un parere o una strategia processuale specifica occorrerebbe conoscere almeno la natura dell'immobile, il tipo di limitazione contestata, l'eventuale esistenza di un atto notarile o di una convenzione, la data e il contenuto delle trascrizioni, la posizione delle parti rispetto ai fondi, le opere presenti sui luoghi, l'eventuale esercizio ultraventennale del passaggio o di altra utilità, l'esistenza di provvedimenti amministrativi o urbanistici e il rimedio che si intende perseguire.

Lo Studio legale tributario LTD / Avv. Nicola di Stefano è specializzato nel diritto di proprietà e nella specifica tematica delle limitazione alla proprietà. Se si desidera approfondire l'argomento è possibile consultare il doc PDF allegato qui sotto. Lo studio

rilascia pareri legali scritti in riferimento al specifico caso. Restiamo dunque a disposizione per qualsiasi informazione e/o richiesta al riguardo.

Roma-Milano, 25 novembre 2026

Avv. Nicola di Stefano

Tutti i diritti riservati. / All rights reserved