

Cav. Dott. Agr.  
GIOVANNI TAMBURRANO



Foggia, 20 ottobre 2025

Gent.ma Dott.ssa  
**STEFANIA RIGNANESE**  
**Giudice per le Esecuzioni Immobiliari**  
**Tribunale di Foggia**

**OGGETTO - Esecuzione n. 134/2022 del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari: [REDACTED] C/ [REDACTED]; risposta ai richiesti chiarimenti.**

La presente nota fa riferimento a quanto disposto dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Stefania Rignanese, la quale, a seguito di alcune osservazioni precedentemente formulate dal Professionista Delegato alla Vendita nella procedura in oggetto indicata, il Notaio Dott.ssa Daniela Trinastich, con proprio provvedimento del 05/08/2025 disponeva che il sottoscritto Giovanni Tamburrano, Esperto nominato nella stessa procedura, effettuasse ogni opportuna ricerca presso le Amministrazioni competenti, fornendo chiarimenti scritti con elaborato da depositare entro il 20/10/2025.

### **OSSERVAZIONI FORMULATE**

Nella sua relazione periodica la Dott.ssa Daniela Trinastich ha ricordato che le particelle 178 e 181 del foglio 12 in agro di San Paolo di Civitate (FG), secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla mia relazione tecnica di stima, risultano gravate da "livello" in favore del Comune di San Paolo di Civitate, evidenziando altresì giustamente che detto "livello" ad un certo punto scompare dagli atti, in particolare dal frazionamento del 1985 e dal successivo atto di compravendita del 1989, rimettendosi al Giudice dell'Esecuzione per le determinazioni del caso.

### **ESITO DEGLI APPROFINDIMENTI**

In primo luogo debbo evidenziare che la questione della corretta compravendita di terreni pignorati gravati da pesi, risulta talvolta complicata dalla mancanza di riferimenti chiari ed univoci circa l'esistenza e la tipologia di eventuali gravami; ciò a causa di difficoltà storiche, non ancora completamente superate e spesso in capo ai livellanti, in questo caso un Comune, nel poter disporre di un censimento puntuale ed aggiornato dei diversi istituti giuridici di interesse agrario e catastale.

Tra gli elementi più frequenti di indeterminatezza vi può essere, ad esempio, la confusione tra l'uso civico" ed il "livello" gravante su un terreno, la cui compravendita, anche in caso di beni eseguiti, è stata più volta affrontata in giurisprudenza, seppur con distinguo tra i due casi citati in fase concreta ed operativa di alienazione del bene.



Secondo un'opinione diffusa, ma per onestà intellettuale debbo dire non unanime, i terreni gravati da uso civico potrebbero essere comunque venduti, con il vincolo che continua a persistere poiché l'acquirente acquista il bene con il relativo diritto di godimento della collettività, anche alla luce della sentenza della Corte Costituzionale n. 119 del 2023.

Con detta sentenza l'Alta Corte ha dichiarato incostituzionale la precedente norma che vietava la vendita di questi terreni, affermando che i diritti di uso civico restano sul fondo anche dopo il trasferimento di proprietà. L'Alta Corte, nel suo dispositivo, ha infatti dichiarato *"illegittimità costituzionale dell'art. 3, comma 3, della legge 20 novembre 2017, n. 168 (Norme in materia di domini collettivi), nella parte in cui, riferendosi ai beni indicati dall'art. 3, comma 1, non esclude dal regime della inalienabilità le terre di proprietà di privati, sulle quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici non ancora liquidati"*.

Meno controversa, invece, appare la compravendita di un terreno gravato da "livello", dove il livellario o titolare del dominio utile può sempre vendere il bene su cui grava il livello.

Tale peso, infatti, non comporta l'inalienabilità dell'immobile, il quale viene trasferito facendo menzione del vincolo fra le formalità pregiudizievoli: sarà, poi, l'acquirente, in un momento successivo alla stipula, ad effettuare eventualmente l'affrancazione nel caso in cui voglia liberare il bene dal peso derivante dal livello.

Sorvolando su altri approfondimenti di tipo giuridico ed andando al nucleo della questione, risulta a mio avviso dirimente, ai fini della proficua e spedita prosecuzione delle operazioni di vendita, stabilire e confermare con precisione la tipologia del gravame esistente.

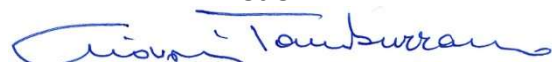
A tal fine ho effettuato un ulteriore accesso al Comune di San Paolo di Civitate (FG) chiedendo espressa verifica e conferma di quanto a suo tempo evidenziato dagli uffici tecnici comunali nel rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) e cioè che trattasi di "livello" e non di "uso civico".

**Con propria nota del 02/10/2025, protocollo 0009288 (v. allegato) il Comune di San Paolo di Civitate (FG) ha espressamente dichiarato e ribadito quanto precedente asserito in fase di rilascio del CDU, ossia che le particelle 178 e 181 risultano effettivamente gravate da "livello" e NON da uso civico.**

A completamento della presente nota, comunico di aver acquisto informazioni anche relative a modalità, costi e tempi per l'eventuale affrancazione, procedura che estingue il vincolo e libera il terreno dal gravame esistente; detta procedura prevede: richiesta di legittimazione ed affrancazione eia trasmettere al Comune di San Paolo di Civitate; predisposizione dei titoli di legittimazione e affrancazione da parte dell'Ufficio competente comunale (determine di legittimazione e determine di affrancazione); registrazione dei titoli suddetti all' Agenzia dell'Entrate; trascrizioni e annotamenti all'Ufficio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria di appartenenza); voltura e presentazione della stessa all'Ufficio provinciale del Territorio. I costi determinati dai competenti uffici comunali ammontano a complessivi € 950,00 (euro novecentocinquanta/00) tra prezzo di affrancazione e oneri istruttori, con tempi oggettivamente non stimabili.

Tanto dovevo in virtù delle disposizioni ricevute, restano disponibile per eventuali ulteriori necessità.

In fede



(Cav. Dott. Agr. Giovanni Tamburrano)

