



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Teresa Pia Farina, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **3964/2021** promossa da:

Parte_1 .IVA

P.IVA_1), in persona del legale rappresentante p.t. con il patrocinio dell'avv. Maurizio Calamoneri presso il cui studio è elettivamente domiciliata in Roma, Via Augusto Riboty n. 23, giusta procura in atti;

ATTRICE

contro

Controparte_1 (P.IVA *P.IVA_2* , in persona del legale rappresentante p.t. con il patrocinio dell'avv. *Controparte_2* presso il cui studio è elettivamente domiciliata in Roma, Via dei Monti Parioli, 28, giusta procura in atti;

CONVENUTA

CONCLUSIONI: come da verbale di udienza del 13 ottobre 2025.

FATTO E DIRITTO

1.1. Con atto di citazione ritualmente notificato, *Parte_2* *Controparte_3* s.r.l. in liquidazione, in epigrafe individuata, adiva l'intestato Tribunale chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "*Voglia l'Ill.mo Tribunale di Tivoli, contrariis reiectis: 1) accertare e dichiarare che l'attrice è l'unica ed esclusiva proprietaria con efficacia erga omnes, dell'immobile meglio descritto in premessa: del terreno e l'annessa attività di somministrazione sito in Capena, (RM) località "scorano", con accesso dalla Via*

della Mola Saracena e dalla Via Paolo Anibaldi, distinto al N.C.E.U. di detto Comune alla partita 7451, foglio 22, particella 527 (già 274), di mq. 4.800 circa, oltre mq. 400 circa di fabbricato “e la nullità od in subordine l’inefficacia assoluta e/o relativa nei confronti di [...]

Controparte_4 del contratto avente ad oggetto l’acquisto dell’immobile oggetto di causa da parte della convenuta,(repertorio n°29348, raccolta n°9133, del 3.09.20 rogato dal notaio dott. Persona_1) e la inefficacia degli atti posti in essere in danno di [...]

CP_4 , per le motivazioni dedotte nel presente atto, e conseguentemente ordinare, il rilascio del citato bene immobile e la restituzione dello stesso in favore dell’attrice, nonché condannare la convenuta al risarcimento dei danni per l’indebita occupazione da parametrare ai canoni mensili di locazione del posto, e quindi in Euro 2000 al mese, da settembre 2020, all’effettiva restituzione o in quella somma maggiore o minore che sarà ritenuta di giustizia, se del caso con valutazione equitativa ex art. 1126 c.c.; Con vittoria di spese ed onorari di giudizio, anche della fase di merito”.

A fondamento della domanda esponeva parte attrice: che, in data 19.07.2021, l’intestato Tribunale, su istanza della medesima (procedimento recante n. di RG 2714/2021), autorizzava il sequestro giudiziario del complesso immobiliare sito in Capena (RM), contraddistinto al Catasto di detto Comune alla partita 7451, foglio 22, particella 527 (già 274), concedendo termine per l’introduzione del giudizio di merito; che con lodo del 15.07.2003, confermato dalla sentenza n. 3580/08 della Corte di Appello di Roma, coperta da giudicato, il Collegio arbitrale, chiamato a pronunciarsi in merito alla esecuzione del contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 02.06.2000 dall’attrice (promissario acquirente) e dalla Parte_3 (promittente venditore), stabiliva il trasferimento dell’immobile in questione alla Parte_1 odierna attrice.

Deduceva, altresì, parte attrice di essere stata costretta ad agire in giudizio contro la [...]

Parte_3 nonché contro la Controparte_5 al fine di richiedere l’annullamento, per simulazione, dell’atto del 3.10.2000 con cui la prima aveva trasferito la proprietà dell’immobile oggetto del presente giudizio a quest’ultima; che detta domanda era stata accolta con sentenza del Tribunale di Roma n. 1226/2013, confermata in appello con sentenza n. 4223/2020 del 14.09.2020, coperta anch’essa da giudicato; che, nonostante le trascrizioni degli atti giudiziari suddetti, in favore di Parte_1 la Controparte_5 in data 03.09.2020, cedeva la proprietà dell’immobile oggetto del presente giudizio alla

Controparte_1 alla quale ne veniva trasferito il possesso e che quest’ultima era a conoscenza delle pregresse vicende giudiziarie intercorse tra l’attrice e la CP_5

Controparte_5 stante, da un lato la sua partecipazione attiva nei diversi procedimenti pendenti, dall'altro la comune sede legale delle due società, nonché, infine, la circostanza che l'amministratrice della società convenuta era proprietaria del 50 % delle quote della [...] **Controparte_5**

Controparte_5 Concludeva, pertanto, parte attrice di aver diffidato, senza esito, **Controparte_1** [...] alla restituzione dell'immobile oggetto di causa ed al risarcimento dei danni cagionatili.

1.2 Si costituiva in giudizio la **Controparte_1** rassegnando le seguenti conclusioni: *“Voglia l'On. Tribunale di Tivoli contrariis rejectis: 1) In via preliminare dichiarare la sussistenza della causa di improcedibilità di cui all'art. 5 c. 1-bis DLGS 28/2010 e per l'effetto rimettere le parti dinanzi ad un Organismo di Mediazione; 2) Nel merito rigettare la domanda avversa in quanto inammissibile, improcedibile ed infondata in fatto ed in diritto per i motivi di cui alla narrativa; 3) Accogliere la domanda riconvenzionale per i motivi di cui alla narrativa. 4) Con vittoria di spese competenze ed onorari oltre accessori come per legge”*.

Eccepita l'improcedibilità ex art. 5 D. lgs. 28/2010, premessa, altresì, la legittimità e la fondatezza della domanda attorea, in difetto di impugnazione dinanzi la Corte di Cassazione delle sentenze pronunciate in grado di appello richiamate da parte attrice, la società convenuta esponeva di essere titolare, prima dell'acquisto del bene immobile per cui è causa, di un contratto di affitto ultranovennale stipulato con la **Controparte_5** in data 16.03.2010 e successivamente registrato in data 19.03.2010 e di essere legittima proprietaria dello stesso, per averlo acquistato in data 03.09.2020 ed averne corrisposto integralmente il prezzo.

Esponendo inoltre di essere terzo in buona fede e che, pertanto, l'acquisto doveva ritenersi valido ed efficace, non essendo opponibile alla convenuta l'eventuale suo annullamento, in applicazione degli artt. 1444 e 1445 c.c.

Deduceva, inoltre che, in data 8 ottobre 1998, la **Parte_3** di cui erano soci **Controparte_6** e **CP_7** acquistava il complesso immobiliare di cui è causa, mentre in data 11 maggio 1999 la **Pt_1** a sua volta, acquistava dalla **CP_7** un terreno in Fiano Romano (RM), località Prato La Corte e che, nel relativo contratto veniva chiarito che, quanto a Lire 700.000.000, venivano versati all'atto della stipula, e, quanto a Lire 300.000.000, la parte acquirente si impegnavano a corrisponderle, su richiesta della parte venditrice, contestualmente alla sottoscrizione degli atti di consenso alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul complesso immobiliare, per l'estinzione delle quali, la parte

venditrice avrebbe potuto utilizzare il residuo del prezzo; che con contratto del 11.11.1999, *Controparte_8* e *CP_9*, dopo aver acquisito nel novembre 1998, la piena proprietà delle quote della società *Parte_3* ne avevano ceduto in pegno il 25% alla *Pt_1* al fine di garantire il debito di Lire 150.000.000 contratto nei confronti della medesima, cui veniva riservato il diritto di voto in assemblea.

In conseguenza di quanto sopra, deduceva ancora la convenuta, che, con scrittura privata del 2 giugno 2000, la società *Parte_3* dichiarava di impegnarsi a vendere alla *Pt_1* [...] il complesso immobiliare de quo per lire un miliardo, importo che avrebbe potuto essere pagato compensando ed estinguendo debiti pregressi della *Parte_3* nei confronti della *Parte_1* e che, in data 3.10.2000, la *Parte_3* stipulava un contratto di compravendita con la *Controparte_10* avente ad oggetto lo stesso complesso immobiliare, promesso in vendita alla *Parte_1*; che, in data 4.8.2006, veniva presentata, da parte di *Parte_4* domanda di annotazione alla Conservatoria dei R.R.I.I. di una scrittura privata del 4.12.2001, con cui si consentiva la cancellazione di un'ipoteca gravante sul terreno sito in Fiano Romano (RM), venduto alla *Pt_1* in data 11 maggio 1999, e che in data 15.03.2007, *Parte_4* e *Persona_2* legale rapp.n.te di *Parte_1* sottoscrivevano un accordo, con cui dichiaravano di abbandonare tutte le controversie esistenti, a fronte della cancellazione di tutte le ipoteche ancora gravanti sul citato terreno ed a chiusura della controversia pendente sull'immobile oggetto del presente giudizio; che, a seguito del decesso di *Pt_4* la *Parte_1* non faceva menzione, nel processo di appello relativo al lodo arbitrale del 2003, di tale accordo, di cui l'originale risultava smarrito.

Esponendo ancora parte convenuta che, in data 07.04.2009, il Giudice Tutelare del Tribunale adito autorizzava *Controparte_8* vedova *Pt_4* quale genitore esercente la potestà sui loro figli minori, eredi pro quota del padre, ad aderire alla richiesta di cancellazione dell'ipoteca iscritta in data 18.9.1992 a carico di Elba '81 Srl ed a favore di *Controparte_11* [...] al quale si era surrogato *Pt_4* quale garanzia di n. 25 cambiali emesse dalla Elba '81 ^{Parte} gravante sul terreno sito in Fiano Romano (RM), venduto alla *Parte_1* nel 1999, ipoteca successivamente cancellata.

1.3 All'esito dell'udienza di prima comparizione del 22.12.2021, il Giudice sospendeva la causa, al fine di consentire lo svolgimento del procedimento di mediazione, rinviandola al 25.5.2022, procedimento conclusosi con esito negativo.

Concessi i richiesti termini ex art. 183 comma VI c.p.c., il procedimento veniva rinviato al 31.1.2024 per la precisazione delle conclusioni e, per gli stessi incombeni, all'udienza del

13.10.2025, all'esito della quale il Giudice tratteneva la causa in decisione, con assegnazione dei termini 190 c.p.c..

2. L'attrice domanda di essere dichiarata proprietaria del compendio immobiliare sito in Capena (RM), distinto in Catasto alla partita 7451, foglio 22, particella 527 (già 274).

La domanda è fondata e merita accoglimento per le ragioni che di seguito si espongono.

2.1 Qualificata la domanda attorea come azione di rivendica della proprietà, occorre premettere che, come è noto, l'art. 948 c.c. dispone "*il proprietario può rivendicare la cosa da chiunque la possiede*": su di lui incombe, dunque, l'onere probatorio primario del proprio titolo di proprietà sul bene.

Se fondamento dell'azione è la titolarità del diritto di proprietà, che la stessa mira a ricongiungere al possesso, nelle azioni inerenti alla categoria dei diritti eterodeterminati, la *causa petendi* si identifica con il diritto stesso, mentre il titolo necessario alla prova del diritto non ha la funzione di specificare la domanda (Cass., n. 15915 del 2007). La *rei vindictio* ha carattere reale ed è imprescrittibile, per cui può essere iniziata senza limiti di tempo, incontra unicamente il limite della perdita del diritto non per non uso, quanto per intervenuto altrui acquisto a titolo originario per usucapione (art. 948, co. 3° c.c.). Dunque, l'attore deve anzitutto fornire la prova della titolarità del suo diritto.

Ciò comporta, normalmente, la necessaria dimostrazione di un acquisto a titolo originario, quale ad esempio l'usucapione, anche aggiungendo al proprio il possesso dei propri danti causa, magari grazie agli istituti della successione o accessione del possesso (art. 1146 del c.c.). In caso di acquisto a titolo derivativo, invece, il rivendicante deve provare, oltre all'esistenza di un titolo idoneo all'acquisto, cioè valido ed efficace, il fatto che il proprio dante causa fosse, a sua volta, proprietario legittimo; e così via via a ritroso nel tempo, risalendo a tutti i proprietari precedenti fino a quello che ha acquistato a titolo originario (Cass., n. 2334 del 1995; Cass., 15/03/04 n. 5252; Cass., 28/01/95 n. 1044).

La difficoltà della prova della proprietà che incombe all'attore in rivendica è particolarmente onerosa e ben definita dal termine *probatio diabolica*, proprio per questa particolare difficoltà probatoria, l'azione – la quale tende all'accertamento della proprietà e alla conseguente condanna alla restituzione del bene posseduto da altri – si distingue dall'azione personale di restituzione derivante dalla consegna di un bene a terzi, esperibile in base ad un titolo di carattere obbligatorio (contratto di comodato, locazione, deposito). In questo caso, è pretesa la prova, da parte attrice, della sola sua consegna.

Vero è, d'altra parte, che l'onere probatorio della rivendicante, particolarmente rigoroso, va commisurato alla particolarità concreta della singola controversia (Cass., n. 1936 del 1978).

In particolare, la Giurisprudenza attenua il rigore della prova della proprietà quando in ragione del comportamento difensivo del convenuto, così la Suprema Corte: *“In caso di azione di rivendica, la portata dell'onere probatorio a carico dell'attore deve stabilirsi in relazione alla peculiarità di ogni singola controversia, sicché il criterio di massima secondo cui l'attore deve fornire la prova rigorosa della sua proprietà e dei suoi danti causa fino a coprire il periodo necessario per l'usucapione, può subire opportuni temperamenti secondo la linea difensiva adottata dal convenuto. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha ritenuto attenuato il rigoroso regime probatorio della rivendicazione, nella ipotesi di provenienza del bene rivendicato dallo stesso titolo dei convenuti, un atto di divisione, atteso che quest'ultimo ha valore probatorio nella controversia sulla proprietà tra i condividenti o i loro aventi causa, con la conseguenza che la divisione, accertando i diritti delle parti sul presupposto di una comunione di beni indivisi, postula il riconoscimento dell'appartenenza dei beni in comunione)”* (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. [1569](#) del 19/01/2022); *“In tema di azione di rivendicazione, qualora il convenuto non contesti l'originaria appartenenza del bene conteso ad un comune dante causa, l'attore è tenuto a provare solamente l'esistenza di un valido titolo di acquisto da parte sua, l'appartenenza del bene al suo dante causa in epoca anteriore a quella in cui il convenuto assume di avere iniziato a possedere, nonché che tale appartenenza non è stata interrotta da un possesso idoneo ad usucapire da parte del convenuto”* (Sez. 2, Sentenza n. [694](#) del 18/01/2016).

Ed ancora la Suprema Corte: *“Nell'azione di rivendicazione il rigore della prova della proprietà è attenuato se il convenuto riconosca che il bene rivendicato apparteneva un tempo ad una determinata persona, essendo sufficiente in tal caso che il rivendicante dimostri, mediante gli occorrenti atti d'acquisto, il passaggio della proprietà da quella determinata persona fino a lui”* (Sez. 2 - , Ordinanza n. [4547](#) del 20/02/2025).

Ciò nel senso che, se il convenuto eccepisce di aver comprato l'immobile dallo stesso soggetto per il quale ha agito il rivendicante, quest'ultimo potrà far valere la priorità della trascrizione del suo acquisto, esibendo il relativo titolo, senza risalire ad una fattispecie di acquisto a titolo originario.

2.2 Tanto premesso in diritto, nel caso di specie, parte attrice ha prodotto il titolo di acquisto della proprietà, rappresentato dal lodo arbitrale del 15.07.2003, costitutivo del trasferimento della proprietà dell'immobile in questione, oggetto del contratto preliminare tra la Pt_3

Parte_3 e *Parte_1* del 2 giugno 2000, lodo confermato dalla sentenza della Corte di Appello di Roma n. 3580 del 15.9.2008, che ha rigettato l'impugnazione proposta e coperta da giudicato.

Orbene, tale titolo di acquisto risulta trascritto in data 11.11.2013, con effetto retroattivo al 20.1.2003, come da certificazione a firma del Notaio *Persona_3* del 3.12.2021 (cfr. all. "certificazione T.I.A." memoria 183 VI co. c.p.c. n. 2 parte attrice), ossia prima del titolo rivendicato da parte convenuta e rappresentato dall'atto di compravendita del medesimo bene intervenuto tra la deducente e la *Controparte_5* del 3.9.2020, trascritto invece il 4.9.2020 (cfr. ispezione ipotecaria all. "elenco imm. porta di roma" memoria 183 VI co. c.p.c. di parte attrice).

2.3 Sul punto, deve essere senz'altro disattesa l'eccezione avanzata dalla *Controparte_1* [...] ex art. 1442 c.c., in ordine alla sussistenza di un vizio del consenso della parte promessa venditrice, *Parte_3* al momento della sottoscrizione della scrittura privata di promessa vendita del compendio immobiliare di cui si discute in favore della *Pt_1* [...] del 2.6.2000, sul presupposto secondo cui la cessione in pegno delle quote della società *Parte_3* e la cessione del diritto di partecipare alle assemblee delle società e del diritto di voto a favore della società odierna attrice, all'epoca in bonis, non potrebbe che far ritenere la sussistenza di un vizio della volontà nella parte venditrice. Tale tesi è destituita di fondamento e inidonea, per come formulata, a fondare un giudizio di vizio del consenso della società che rimane espressa dal suo legale rappresentante. A ciò si aggiunga, quale rilievo dirimente, che sussiste un difetto di legittimazione attiva in capo alla convenuta, che non può eccepire il vizio del consenso di un soggetto terzo, la *Parte_3* [...] dal momento che l'eccezione di annullamento per vizio del consenso (errore, dolo, violenza) può essere sollevata solo dalla parte nel cui interesse è stabilito dalla legge, come sancisce l'art. 1441 c.c..

La circostanza deve inoltre dirsi coperta dal giudicato della sentenza della Corte di Appello di Roma che confermato il lodo di esecuzione del contratto preliminare di cui parte convenuta eccepisce il presunto vizio del consenso, circostanza mai emersa in quel giudizio.

2.4 Parimenti, rileva il Tribunale, che è parte convenuta stessa ad evidenziare il difetto di impugnazione delle sentenze pronunciate in grado di appello che hanno riconosciuto le pretese avanzate da parte attrice - relativamente sia al trasferimento della proprietà dell'immobile in contestazione in capo alla *Parte_1* stabilito con lodo arbitrale del 15.07.2003, sia all'annullamento, per simulazione, dell'atto con cui la *Parte_3*

aveva trasferito la proprietà dello stesso immobile alla **Controparte_5** - giudicato che copre senza dubbio anche l'eccezione di parte convenuta relativamente al riferito accordo intervenuto tra **Parte_4** e la società attrice.

In base a tale accordo il **Pt_4** avrebbe provveduto alla cancellazione di tutte le ipoteche di cui era titolare, gravanti sul terreno di proprietà della **Parte_1** in cambio della rinuncia da parte di quest'ultima all'intero contenzioso pendente - tra cui quello oggetto del presente giudizio; accordo che la società attrice avrebbe omesso di produrre in sede di appello.

L'eccezione promossa solo in tale sede è inidonea a travolgere il giudicato formatosi con le citate sentenze ed, eventualmente, avrebbe dovuto essere fatta valere utilizzando gli strumenti appositamente previsti dall'ordinamento, quali il giudizio di revocazione, quantunque tale transazione non avrebbe comunque potuto avere effetto nei confronti dei soggetti terzi e, quindi, della odierna convenuta.

2.5 Tanto chiarito in ordine alle eccezioni sollevate dalla convenuta, deve dunque ritenersi validamente fornita la prova del titolo di acquisto, dalla **Parte_3** della proprietà del bene oggetto della domanda, in capo alla **Parte_1** costituito, come detto, dal lodo del 15.7.2003, confermato dalla sentenza della Corte di Appello di Roma del 15.9.2008 ed assolto pienamente, quindi, l'onore probatorio di parte attrice, senza necessità di risalire agli atti precedenti. Tale titolo, infatti, seppure derivato, deve ritenersi sufficiente, essendo attenuato, nel caso di specie, l'onere della prova, in quanto la convenuta non contesta, anzi conferma la titolarità del bene in capo al comune dante causa ossia la **Parte_3** laddove nella sua comparsa si legge: *“In data 8 ottobre 1998 con contratto stipulato dinanzi al Notaio **Per_4** rep. 33215 registrato il 21.10.1998 e trascritto il 20.10.1998 al 21007 di formalità, la **Parte_3** di cui sono soci **Controparte_6** e **CP_7**, acquista il complesso immobiliare costituito da: un fabbricato cat. C/1 sito in CAPENA censito al NCEU del Comune di CAPENA al foglio 22 particella 527 sub 501 e il terreno ove il medesimo insiste distinto al NCEU di Capena al foglio 22 part. 527 sub 501, che è oggetto della presente causa.”*.

Inoltre, la convenuta spiega domanda riconvenzionale, affinché sia accertata e dichiarata la legittimità del proprio acquisto del medesimo bene dalla **Controparte_5** - con atto di compravendita per rogito del Notaio dott. **Persona_1** del 3.9.2020 registrato il 4.09.2020 al n. 20419 Set. 1T Atti Pubblici - dopo che lo stesso bene era stato venduto dalla **Parte_3** [...] in data 3.10.2000 alla **Controparte_5** riconoscendo così il comune dante causa, tra parte attrice e parte convenuta, nella **Parte_3**

Ebbene, essendo incontestata e pacifica la proprietà del bene oggetto di rivendica in capo alla **Parte_3** quale comune dante causa delle parti, è sufficiente ai fini dell'accoglimento dell'azione di rivendica il titolo di acquisto prodotto dalla società attrice e relativo al passaggio della proprietà alla medesima direttamente dalla **Parte_3** senza che occorra risalire ai precedenti atti di acquisto a titolo originario, in conformità alla giurisprudenza sopra richiamata.

2.6 Ciò premesso, occorre altresì evidenziare che il contratto di compravendita, concluso tra la **Parte_3** e la **Controparte_5** nel 2000 è affetto da simulazione assoluta, come accertato dal Tribunale di Roma con sentenza n. 1226/2013 - confermata in appello con sentenza n. 4223/2020 del 14.09.2020 - dove è stabilito che “ **Controparte_8** e **CP_9** [...] allo scopo di sottrarre la **Parte_3** della quale erano le uniche socie, alle pretese di trasferimento ex art. 2932 c.c. della **Parte_1** che già aveva versato cospicue somme di denaro in conto prezzo, sapendo che la **Parte_3** non sarebbe mai riuscita a recedere dal contratto preliminare di compravendita del 2.6.2000 concluso con la **Parte_1** con la restituzione delle somme che già aveva ricevuto dalla promittente acquirente entro il termine previsto per la conclusione del contratto definitivo di compravendita, poi prorogato ma ugualmente non rispettato hanno costituito una società inattiva, la [...] **Controparte_5** delle quali erano uniche socie ed amministratrici, per fare apparire con mere annotazioni contabili come trasferita a tale ultima società la proprietà del compendio immobiliare in questione”.

Dalle circostanze sopra esposte, del tutto pacifiche e di evidenza documentale, deriva che, alla data del 3.9.2020, data della sottoscrizione del contratto di compravendita tra la [...] **Controparte_1** e la **Controparte_5** quest'ultima non era più proprietaria del bene e non poteva validamente disporre.

Dette circostanze non sono state contestate in alcun modo dalla convenuta, la quale si è limitata a sostenere di essere terza in buona fede, invocando la protezione della disposizione di cui all'art. 1415 c.c..

Tuttavia, evidenzia il Tribunale che la sua asserita buona fede è evidentemente smentita dal fatto che **CP_9**, rappresentante legale della società odierna convenuta, era, altresì, socia ed Amministratrice della **Controparte_5** di cui deteneva il del 50 % delle quote, come risulta dalla visura della Camera di Commercio, in atti, con la conseguenza che la stessa era a perfetta conoscenza delle vicende intercorse tra **Controparte_5** e **Pt_3**

Parte_3 in ordine alla simulazione del contratto, così come accertato dalla sentenza del Tribunale di Roma surrichiamata.

Detta circostanza trova altresì conferma nella sentenza della Corte di Appello di Roma del 2020, la quale ha così stabilito: *“Infatti, il contratto preliminare di compravendita del 2.6.2000 con la **Parte_1** la **Parte_3** era rappresentata da **Controparte_8** e socia **CP_9**, rappresentante della **Controparte_10** costituita proprio per sottrarre il bene promesso in vendita a **Parte_1** tanto che la sede della costituita società veniva fissata proprio nell’immobile in questione. Sintomatiche della simulazione sono due ulteriori circostanze: la prima è che **Controparte_8** legale rappresentante della [...] **Parte_3** nel preliminare intercorso con la **Parte_1** diveniva rappresentante della **Controparte_10** che acquistava l’immobile da **Parte_3** la seconda, che evidenzia in modo eclatante la fondatezza della simulazione, è che **Parte_1** e **Parte_3** [...] rappresentata nuovamente da **Controparte_8** convenivano con atto sottoscritto il 22.4.2002, una proroga sino al 22.07.2002, del termine per la stipula del contratto definitivo di compravendita, benché **Parte_3** non fosse più proprietaria dell’immobile, per averlo venduto circa due anni prima a **Controparte_10** Ancora più grave è che, con la scrittura di proroga, la **Parte_3** dava atto di aver ricevuto ulteriore acconto sul prezzo di vendita dalla **Parte_1** nonostante non fosse più proprietaria dell’immobile”*.

Orbene, i plurimi elementi evidenziati e citati dalle menzionate sentenze, sono certamente idonei ad escludere la buona fede della convenuta nel successivo atto di acquisto del 2020, essendo certo che la stessa fosse ben a conoscenza delle pregresse vicende del bene oggetto di contestazione.

Pertanto, deve ritenersi che la simulazione del contratto di compravendita concluso tra la **Parte_3** e la **Controparte_10** in data 3.10.2000, accertata con sentenza passata in giudicato, sia senz’altro opponibile alla convenuta, non essendo la stessa terzo in buona fede ai sensi dell’art. 1415 cc.

2.6 Ne deriva che il successivo contratto di acquisto concluso tra la **Controparte_1** [...] e la **Controparte_10** in data 3.9.2020 è stato effettuato *a non domino* e deve essere dichiarato inefficace nei confronti della **Parte_1**, reale proprietaria.

Tanto in conformità alla consolidata giurisprudenza di legittimità secondo cui la vendita *a non domino* non integra un’ipotesi di nullità o annullabilità del contratto ma un acquisto inefficace nei confronti del vero proprietario, il quale è tutelato dall’inopponibilità dell’atto (cfr. *ex multis* Ordinanza di Cassazione Civile Sez. 2 Num. 23345 Anno 2025).

Non muta la situazione il contratto di locazione stipulato medio tempore nel 2010 dalla convenuta, il quale, in ogni caso, è irrilevante al fine dell'accertamento del diritto di proprietà del compendio immobiliare in oggetto in favore dell'attrice.

In conclusione, la domanda di accertamento della proprietà in capo a parte attrice è fondata e deve essere accolta con dichiarazione di inefficacia nei suoi confronti del contratto concluso tra la Controparte_1 e la Controparte_10 in data 3.9.2020 (peraltro trascritto in data successiva come sopra evidenziato).

Di contro, deve essere rigettata la domanda riconvenzionale di parte convenuta di accertamento del diritto di proprietà in capo alla medesima che, come detto, non può dirsi terzo acquirente in buona fede ed alla quale è opponibile la simulazione accertata con sentenza passata in giudicato.

3. Venendo, infine, alla domanda di risarcimento del danno da occupazione indebita, la giurisprudenza di legittimità, a Sezioni Unite, ha chiarito che: *“nel caso di occupazione senza titolo di bene immobile da parte di un terzo, se il danno da perdita subita di cui il proprietario chieda il risarcimento non può essere provato nel suo preciso ammontare, esso è liquidato dal giudice con valutazione equitativa, se del caso mediante il parametro del canone locativo di mercato”* (Cass. Sez. U., 15/11/2022, n. 33645). La sentenza appena citata ha stabilito che: -) il “danno” in senso giuridico non consiste solo nella lesione d'un diritto (come vollero i fautori della c.d. “teoria normativa del danno”), ma esige che da quella lesione sia derivato un concreto pregiudizio (secondo la c.d. “teoria causale del danno”); -) la lesione del diritto di proprietà, quando sia consistita non in una lesione diretta del bene, ma nella perduta possibilità di goderne, può costituire un danno risarcibile soltanto ove il proprietario allegghi e dimostri che la perdita del frutto del godimento sia stata “specificata” e “concreta” (Cass. sez. un. 33645/22, § 4.7 dei “Motivi della decisione”); -) se così non fosse, “il risarcimento spetterebbe sempre a fronte della denuncia della compressione del diritto di godere della cosa quale astratta posizione riconosciuta dall'ordinamento, senza che si dia possibilità della prova contraria” (secondo la c.d. “teoria del danno irrefutabile”).

Nel caso di specie, è fatto pacifico ed incontestato che parte attrice non abbia avuto la materiale disponibilità dell'immobile di sua proprietà, nonostante la formale diffida di novembre 2020 ed è la stessa parte convenuta ad ammettere la produttività del bene, quando afferma che l'acquisto dello stesso si rese necessario poiché il medesimo aveva bisogno di una completa ristrutturazione e di aver *“trovato una persona, la signora Parte_5, che aveva dimostrato interesse al suo recupero e valorizzazione”* ed alla quale aveva locato il complesso,

ma che avendo la *Parte_1* negato alla signora *Pt_5* la possibilità di condurre in locazione l'immobile, contestando in giudizio la legittimità del suo titolo di locazione, si sarebbe procurata essa stessa un danno, tesi destituita di fondamento, dal momento che l'attrice non avrebbe potuto godere dei frutti del contratto concluso tra la *Pt_5* e la convenuta. Tale elemento deve ritenersi determinante ai fini della prova del danno sofferto da parte attrice per il mancato godimento del bene di sua proprietà.

Inoltre, parte attrice ha chiesto di parametrare il danno al canone locatizio di euro 2.000,00 mensili, producendo agli atti una stima di parte sul valore locatizio dell'immobile, che lo determina in euro 30.000,00 annui. A ciò si aggiunga che parte convenuta non ha contestato specificatamente la quantificazione del danno operata da parte attrice.

Alla luce di tali circostanze, ritiene il Giudice che siano emersi elementi sufficienti per ritenere provato il danno subito da parte attrice, per il mancato godimento del bene, e di poterlo liquidare, in via equitativa, in relazione al valore locatizio di mercato del bene e sulla base della stima prodotta, in euro 2.000,00 mensili a decorrere dal mese di novembre 2020 (data della diffida) sino all'effettivo rilascio dello stesso.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo secondo i parametri di cui al d.m. 147/2022, avuto riguardo allo scaglione delle cause di valore indeterminabile-complessità media, applicando i valori minimi per tutte le fasi del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale di Tivoli, definitivamente pronunciando, respinta ogni diversa istanza ed eccezione, così provvede:

- 1) accoglie la domanda attorea e per l'effetto dichiara che la [...] *Controparte_12*, in persona del legale rapp.nte p.t. è proprietaria del compendio immobiliare costituito dal terreno sito in Capena (RM) località "scorano", con accesso dalla Via della Mola Saracena e dalla Via Paolo Anibaldi, distinto al N.C.E.U. di detto Comune alla partita 7451, foglio 22, particella 527 (già 274), di mq. 4.800 circa, oltre mq. 400 circa di fabbricato;
- 2) dichiara inefficace nei confronti di parte attrice il contratto del 3.9.2020 repertorio n. 29348, raccolta n. 9133 concluso *a non domino* tra la *Controparte_1* e la *Controparte_10*
- 3) ordina alla convenuta il rilascio del citato bene immobile e la restituzione dello stesso in favore dell'attrice;

- 4) condanna la società convenuta al risarcimento dei danni per l'indebita occupazione, quantificati, in via equitativa, in euro 2.000,00, mensili, a decorrere dal mese di novembre 2020 fino all'effettivo rilascio;
- 5) rigetta la domanda riconvenzionale di parte convenuta;
- 6) ordina al Conservatore RR.II. territorialmente competente di trascrivere la presente sentenza nei registri immobiliari;
- 7) condanna parte convenuta alla rifusione delle spese di lite in favore di parte attrice che liquida in euro 5.431,00 per compensi del presente giudizio, oltre rimborso spese al 15%, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Tivoli, il 16 gennaio 2026.

Il Giudice

Dott.ssa Maria Teresa Pia Farina