



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI ANCONA

sezione civile

composta dai magistrati:

- | | |
|-------------------------|------------------|
| 1. dr. Luigi Santini | Presidente |
| 2. dr. Angela Quitadamo | Consigliere rel. |
| 3. dr. Arianna Sbanò | Consigliere |

All'esito della camera di consiglio, tenutasi ai sensi dell'art. 127 ter cpc; lette le note illustrative, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 668/2025 r.g. vertente

TRA

Parte_1 (c.f. C.F._1) rappresentato e difeso per procura alle liti in atti dall'Avv. Eugenio Ramovini (c.f. C.F._2) del Foro di Ascoli Piceno

Parte appellante

E

CP_1 (c.f. C.F._3), rappresentato e difeso per procura alle liti in atti dall'Avv. Carlo Manfredi (CodiceFiscale_4) del Foro di Ascoli Piceno

CP_2 (CodiceFiscale_5), già legale rappresentante di [...]

Controparte_3 (P.IVA_1), rappresentato e difeso per procura alle liti in atti dall'Avv. Gabriele De Santis

Parte appellata

Conclusioni come in atti

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato il 17 luglio 2025 Parte_1 ha proposto appello avverso il dispositivo di sentenza del 23 giugno 2025 con cui il Tribunale di Ascoli Piceno aveva respinto l'opposizione proposta da esso conduttore alla convalida di sfratto intimatagli da CP_1, in base all'assunto di quest'ultimo di essere subentrato, per effetto di lodo arbitrale del 2012, nella titolarità dell'immobile sito in Centobuchi di Montepandone e nel relativo contratto di locazione intercorso l'1 ottobre 1996 tra esso conduttore e la precedente proprietaria Controparte_3.

Ha censurato l'appellante l'omesso esame da parte del Tribunale dell'eccezione inerente al difetto di legittimazione attiva in capo a **CP_1** e dell'eccezione di nullità del contratto di locazione; in particolare, ha dedotto che il Tribunale aveva ignorato il giudicato civile già formatosi rispetto alla sentenza del Tribunale di Ascoli Piceno n. 299/2001 - confermata in appello e in Cassazione, trascritta nei RR.II. in data 08/09/2004, dunque in epoca anteriore alla trascrizione del lodo arbitrale traslativo della proprietà dell'immobile in capo all'originario intimante - dichiarativa della simulazione assoluta dell'atto di compravendita dell'immobile in questione, concluso il 27 agosto 1996 tra l'alienante **Parte_1** e l'acquirente **Controparte_3**.
[...] ha aggiunto che nemmeno era stata esaminata la decisiva eccezione relativa all'inidoneità del contratto di locazione dell'1 ottobre 1996 a fondare la pretesa azionata, in quanto **CP_3**, già legale rappresentante della locatrice **Controparte_3** ne aveva formalmente disconosciuto la sottoscrizione, né l'intimante aveva mai proposto istanza di verifica ex art. 216 C.p.c.; che, inoltre, nel passaggio dal rito sommario al rito ordinario non era stata articolata la richiesta di risoluzione contrattuale, così da rendere l'azione improcedibile. L'appellante ha chiesto, pertanto, in riforma della decisione di primo grado ed in accoglimento della spiegata opposizione, respingersi la domanda di sfratto per morosità proposta da **CP_1**, con vittoria di spese di lite.

CP_1 ha resistito al gravame e ne ha chiesto il rigetto, evidenziando che gli argomenti dell'appellante erano smentiti e superati dalla circostanza che il lodo arbitrale traslativo, reso esecutivo l'8 maggio 2012 dal Tribunale di Teramo, era da ritenersi valido ed efficace in forza delle sentenze n.296/2023 del Tribunale di Ascoli Piceno e n.450/2024 della Corte di Appello di Ancona; che gli elementi acquisiti agli atti evidenziavano la indiscutibile proprietà dell'immobile in capo a **CP_1**, la persistente morosità e l'esistenza del contratto di locazione regolarmente registrato; che la sentenza n. 299/2001 pronunciata dal Tribunale di Ascoli Piceno non era opponibile ad esso intimante perché la stessa era stata pronunciata su impulso della Curatela del fallimento **Parte_1** e sue società collegate, rispetto a vicende giuridiche inerenti al fallimento stesso, ormai chiuso con decreto del G.D. del 3 giugno 2013, dunque solo a garanzia dei creditori della massa fallimentare; che la sopravvenuta chiusura del fallimento aveva determinato il venir meno degli effetti giuridici della sentenza n. 299/2001, mentre l'atto pubblico di compravendita ivi dichiarato affetto da simulazione assoluta aveva ripreso integrale validità; che in ogni caso la domanda di simulazione era stata trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno in data 7 gennaio 1998 ed aveva perso ogni ipotetica efficacia ex artt. 58 Legge n. 69/2009 e 2668 bis c.c., essendo trascorsi 27 anni senza che fosse intervenuto alcun rinnovo da parte della Curatela fallimentare; che il contratto di locazione a corredo dell'intimazione di sfratto era stato regolarmente registrato.

A seguito della pubblicazione della motivazione della sentenza impugnata, l'appellante ha integrato i motivi di appello, lamentando l'errore del giudice di primo grado nell'attribuire a **CP_1** la proprietà dell'immobile, senza che lo stesso avesse formulato una domanda di accertamento della proprietà e senza considerare gli effetti della sentenza n. 299/2001 del Tribunale di Ascoli Piceno, confermata dalla Corte di Appello e dalla Suprema Corte di Cassazione, trascritta dalla Curatela Fallimentare in data 8/09/2004 ai sensi dell'art. 2650 c.c.

CP_2, quale successore della sciolta **Controparte_3** ha aderito all'appello in qualità di intervenitore già in primo grado.

Allo scadere del termine per il deposito delle note illustrative, la causa è stata trattenuta in decisione

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è fondato e va accolto per le assorbenti ragioni di seguito esposte.

Il conflitto tra situazioni e vicende giuridiche inerenti allo stesso bene immobile, accertate in forza di sentenze emesse tra parti diverse e tutte con autorità di giudicato, va risolto alla stregua della disciplina sostanziale dettata dagli artt. 2643 e ss. cod. civ. in tema di criteri di attribuzione del bene secondo il regime delle trascrizioni, ossia in base alle regole che presiedono a tale forma di pubblicità notizia.

In particolare, rispetto alla compravendita di un immobile, soggetta a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 n.1) c.c., la trascrizione della domanda di accertamento della simulazione assoluta del contratto, eseguita ai sensi dell'art.2652 n.4) c.c., comporta che la sentenza di accoglimento di detta domanda “... *non pregiudica i diritti acquistati dai terzi in buona fede in base ad un atto trascritto o iscritto **anteriamente** alla trascrizione della domanda*”

Il chiaro dettato normativo impone di affermare che il conflitto tra i titoli di proprietà dell'immobile in capo a soggetti diversi debba risolversi in base al criterio di anteriorità della trascrizione della domanda giudiziale finalizzata a conseguire l'accertamento circa l'effettiva titolarità del diritto di proprietà sull'immobile oggetto della locazione, così che deve prevalere l'accertamento giudiziale relativo a quella tra le domande trascritta in epoca precedente; nel caso di specie, risulta essere stata trascritta anteriormente la domanda di simulazione assoluta della compravendita dell'immobile oggetto di causa per atto pubblico del 27.08.1996, con il quale **Controparte_3** si rendeva acquirente per alienazione da **Parte_1** e [...] **Per_1** posto che la citazione è stata trascritta nei RR. II. di Ascoli Piceno in data 07/01/1998 e l'atto è stato dichiarato affetto da simulazione assoluta con sentenza n. 299/2001 del Tribunale di Ascoli Piceno, annotata nei RR.II di Ascoli Piceno in data 08/09/2004, confermata in appello e poi in Cassazione con sentenza n. 12461/2013 annotata il 17/03/2021, laddove il primo negozio

traslativo della proprietà dell'immobile in capo a **CP_1**, di cui risulti eseguita la trascrizione, è il lodo arbitrale, per l'appunto trascritto il 15 maggio 2012.

Ne discende che l'accertamento giudiziale inerente alla **mai** trasferita proprietà dell'immobile in capo a **Controparte_3** è idoneo a pregiudicare gli effetti del lodo traslativo in quanto quest'ultimo **non** risulta trascritto anteriormente alla domanda di simulazione.

In proposito, è opportuno chiarire che la questione all'odierno vaglio non intacca i profili di validità o di efficacia del lodo arbitrale esaminati e decisi dal Tribunale di Ascoli Piceno con la sentenza n. 296/2023 e dalla Corte di Appello di Ancona con la sentenza n. 450/2024, dovendosi la stessa risolvere in base al richiamato criterio legislativo di prevalenza della trascrizione anteriore; criterio funzionale unicamente a dirimere il conflitto tra diritti soggettivi di cui è impossibile riconoscere contemporaneamente la titolarità in capo a soggetti diversi, a prescindere dalla validità giuridica e dall'efficacia dei rispettivi titoli costitutivi.

Pertanto, ferma la validità giuridica e l'efficacia del lodo arbitrale esecutivo, questo non è opponibile a colui in favore del quale è stata emessa la sentenza che ha deciso sulla domanda di simulazione assoluta del contratto di compravendita, trascritta in epoca anteriore al lodo stesso.

Quanto all'eccepita perdita di efficacia della trascrizione originaria della domanda di simulazione, per mancato rinnovo ex art. 2668 bis c.c., giova richiamare il condivisibile principio affermato dai giudici di legittimità, secondo cui *“L'annotazione ex art. 2655 c.c. della sentenza dichiarativa della simulazione, pur costituendo una formalità accessoria alla trascrizione dell'atto a margine del quale viene eseguita, svolge una equipollente funzione dichiarativa e non di mera pubblicità-notizia, rendendo la sentenza annotata a margine dell'atto trascritto opponibile ai terzi, mentre l'eventuale previa trascrizione della relativa domanda giudiziale assolve ad una diversa funzione prenotativa dello stesso effetto”* (Cass., Sent. n. 20736 del 22/07/2025).

E', dunque, evidente che la disciplina dettata dall'art. 2668 bis c.c. si riferisce esclusivamente al caso in cui alla domanda giudiziale **non** sia seguita, nell'arco temporale ivi previsto, la statuizione giudiziale, poiché l'annotazione di quest'ultima di seguito alla trascrizione della domanda conferisce alla fattispecie carattere di definitiva opponibilità ai terzi titolari di diritti confliggenti, acquistati in forza di titoli perfezionatisi e trascritti in epoca successiva.

In altri termini, l'annotazione della sentenza vale a consacrare il perfezionarsi della vicenda giuridica opponibile ai terzi in via definitiva, laddove la mera domanda finalizzata a conseguire l'accertamento giudiziale di siffatta vicenda necessita di rinnovazione periodica, onde evitare - in caso di rigetto della domanda ovvero di abbandono del giudizio da parte dell'originario promotore - il protrarsi a tempo indeterminato di uno stato di fatto incompatibile con l'esigenza di certezza delle situazioni giuridiche; certezza che, invece, senz'altro si consegue grazie al giudicato di

accoglimento della domanda stessa.

Tanto chiarito, l'accertata opponibilità all'originario intimante della sentenza dichiarativa della simulazione assoluta del contratto di compravendita del 27 agosto 1996 determina che costui non può considerarsi legittimo proprietario dell'immobile locato, non essendo detto immobile effettivamente fuoriuscito, in forza del suddetto contratto, dalla sfera giuridico-patrimoniale di **Parte_1** e **Persona_1** per entrare in quella di **Controparte_3** così che quest'ultima non ne ha potuto a sua volta validamente disporre in favore di altri soggetti.

D'altro canto, **CP_1** a fondamento dell'intimazione di sfratto ha allegato esclusivamente la circostanza del proprio subentro *ex lege* nel rapporto di locazione già in essere fra **Controparte_3** e **Parte_1** in virtù di contratto concluso l'1 ottobre 1996, ossia in epoca di poco successiva alla compravendita del 27 agosto 1996 simulata tra le stesse parti; ciò implica che, accertata l'inidoneità di detta compravendita a realizzare l'effetto traslativo della proprietà dell'immobile in capo a **Controparte_3** anche il contratto di locazione debba considerarsi privo di valida causale, non trovando esso alcuna giustificazione nell'effettivo assetto dei rapporti tra i due contraenti, per essere il conduttore altresì proprietario effettivo dell'immobile locato.

Quanto detto innanzi è sufficiente a ritenere **CP_1** del tutto sfornito di un titolo legittimante l'intimazione di sfratto.

Alla stregua delle suesposte considerazioni, di carattere assorbente rispetto ad ogni altra questione sollevata, la sentenza va riformata nel senso sollecitato dall'appellante e dall'interventore in adesione.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e, considerata l'ammissione di **Parte_1** al Gratuito Patrocinio, si liquidano in dispositivo in favore dello Stato e dell'interventore, ponendole a carico dell'originario intimante

P.Q.M.

La Corte così provvede: 1) in riforma della sentenza impugnata ed in accoglimento dell'opposizione proposta in primo grado da **Parte_1**, rigetta la domanda di convalida dello sfratto per morosità intimato da **CP_1**; 2) condanna **CP_1** al pagamento delle spese del giudizio, che liquida in favore dello Stato e di **CP_2** in euro 3.600,00 ciascuno per il primo grado e in euro 3.800,00 ciascuno per il presente grado, oltre rimborso forfetario iva e cpa come per legge

Ancona, 23 aprile 2026

Il Consigliere est.

Il Presidente