

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI TRENTO

Sezione seconda civile

La Corte d'appello di Trento, Sezione seconda civile, composta dai

Magistrati:

dott.ssa Liliana Guzzo - Presidente

dott.ssa Maria Tulumello - Consigliere

dott. Lorenzo Benini - Consigliere rel. est.

ha pronunciato la seguente

Sentenza

nella causa promossa in appello con atto di citazione notificato in data 25 settembre 2025 da * (C.F. *), in persona del curatore, rappresentato e difeso dall'avv. Andrea Seraglio Forti

- appellante -

contro

* Avv. * (C.F. *), rappresentato e difeso dall'Avv. Giampietro Bozzola

- appellato – appellante incidentale

Oggetto: Contratti e obbligazioni varie

In punto: riforma della sentenza 190/2025 del Tribunale di Trento

Causa discussa nella camera di consiglio del giorno 7 luglio 2026 sulle seguenti

CONCLUSIONI

per l'Appellante:

“Voglia l'Ill.ma Corte adita, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così giudicare:

In via principale:

- RIFORMARE, per i motivi di cui in narrativa, la sentenza n. 190/2025, pubblicata in data 25.2.2025, sub R.G. n. 1287/2024 – Tribunale di Trento ACCERTARE e DICHIARARE, per i motivi di cui in narrativa, la responsabilità professionale dell'avv. Federico Ferrari Amorotti e per l'effetto condannare l'avv. Federico Ferrari Amorotti al risarcimento dei danni tutti derivanti da tale omissione, quantificati in euro 270.000,00=, ovvero in quella maggiore o minore somma ritenuta di giustizia, da determinarsi se del caso anche in via equitativa, oltre interessi e rivalutazione come per legge;

- RIGETTARE, perché infondato in fatto ed in diritto, l'appello incidentale proposto da parte convenuta;

In via subordinata:

- RIFORMARE, per i motivi di cui in narrativa, la sentenza n. 190/2025, pubblicata in data 25.2.2025, sub R.G. n. 1287/2024 – Tribunale di Trento ACCERTARE e DICHIARARE, per i motivi di cui in narrativa, la responsabilità professionale dell'avv. Federico Ferrari Amorotti per la perdita di chance del risultato favorevole, e per l'effetto condannare l'avv. Federico Ferrari Amorotti

al risarcimento dei danni tutti derivanti da tale omissione se del caso anche in via equitativa, oltre interessi e rivalutazione come per legge.

In via istruttoria, previa eventuale rimessione in termini:

- AMMETTERE la produzione dell'atto di compravendita degli immobili in C.C. Tione I, p.ed. 272, pp.mm. 1, 5 e 6, pp.edd. 281/3 e 281/4, pp. ff. 154, 155, 4120 e 4121, prodotto sub doc. D unitamente al presente atto.

In ogni caso:

- con vittoria delle spese di lite relative al presente procedimento, nonché al procedimento di primo grado.”

per l'Appellato:

“Voglia la Corte di Appello di Trento, rigettata ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, e con ogni e più ampia riserva, così

GIUDICARE

IN VIA PRELIMINARE

- accertare e dichiarare, per tutti motivi esposti in atti, l'inammissibilità dell'appello proposto dal * e delle relative domande e produzione documentale (sub doc. D fascicolo Fallimento appello) in quanto nuove e/o comunque volte a modificare la causa e/o l'oggetto del giudizio oltre i limiti consentiti dall'art. 345 c.p.c.;

- per l'effetto espungere il predetto documento ed, in ogni caso, rigettare integralmente il gravame e confermare l'impugnata sentenza n. 190/2025, emessa dal Tribunale di Trento, pubblicata il 25.02.25;

IN VIA INCIDENTALE

- in subordine alla declaratoria di inammissibilità, riformare la sentenza n. 190/2025, emessa dal Tribunale di Trento, pubblicata il 25.02.25, specificamente accertando e dichiarando la totale assenza di responsabilità dell'Avv. Amorotti nella vicenda per tutti i motivi esposti in atti, in relazione ai capi della sentenza ivi indicati nel dedicato paragrafo del presente atto, comunque confermando il rigetto integrale delle domande svolte dal *;

IN VIA PRINCIPALE

- in subordine alla declaratoria di inammissibilità, per tutti i motivi esposti in atti, accertare e dichiarare l'infondatezza, in fatto ed in diritto, della proposta impugnazione, di tutti i relativi motivi e di ogni e tutte le domande, pretese ed azioni di riforma della sentenza ivi svolte dall'appellante * verso l'Avv. Amorotti;

- per l'effetto ed in ogni caso, respingere l'appello ed ogni e tutte le domande ivi svolte dall'appellante * verso l'Avv. Amorotti e sui punti oggetto di censura confermare la sentenza di primo grado, resa dal Tribunale di Trento, n. 190/2025, pubblicata il 25.02.25;

IN ESTREMO SUBORDINE

-nella denegata ipotesi in cui fossero accolte le domande svolte da controparte verso l'odierno appellato, limitare grandemente il quantum delle somme che verranno eventualmente poste a suo carico, per le ragioni indicate in narrativa;

comunque dedurre la somma di Euro € 61.575,12, pari all'importo di cui all'iscrizione ipotecaria a favore Intesa San Paolo, oltre interessi ed oneri, nonché ogni altra somma a carico del Fallimento della società debitrice;

IN VIA ISTRUTTORIA

Senza inversione dell'onere della prova, in relazione alle censure sia di parte appellante che di parte appellata sul tema dalla responsabilità dell'Avv. Amorotti, si formula, analogamente al giudizio di primo grado, istanza di ammissione della prova orale testimoniale sui seguenti capitoli e si indica, quale testimone, l'Avv. Marco Stacca, con Studio in Modena, Viale A. Corassori n. 72:

1. "Vero che, nel dicembre 2016, il dott. * nominato liquidatore giudiziario, in data 14/11/2016, nella procedura di concordato preventivo della società * fece richiesta allo Studio dell'Avvocato Federico Ferrari Amorotti di restituzione degli atti relativi al decreto ingiuntivo n. 1209/2016, provvisoriamente esecutivo, richiesto ed ottenuto dal Tribunale di Trento, in favore della stessa * in concordato preventivo, verso la società Immobiliare Auriga Srl, per la somma di Euro 319.000,00, oltre interessi e spese, nonché notificato in data 13/10/2016 e con annotazione della prenotazione di ipoteca giudiziale da parte del Giudice Tavolare a favore della creditrice?";

2. "Vero che, a seguito della richiesta di cui al precedente capitolo, lo Studio dell'Avvocato Federico Ferrari Amorotti restituì gli atti di cui al decreto ingiuntivo n. 1209/2016 del Tribunale di Trento, emesso a favore della * in concordato preventivo, verso la società Immobiliare Auriga Srl, come da e-mail del 23/12/2016, inviata al dott. * e in copia al dott. * che mi si rammostra (sub doc. 3 resistente), ed a cui fece seguito la consegna della documentazione in originale nelle mani del liquidatore, sig. *, in data 2/02/2017, come da comunicazione di ricezione che mi si rammostra (sub doc. 2 resistente)?".

Per tutti i motivi esposti in atti ci si oppone all'ammissione della nuova produzione documentale avversaria (sub doc. D fascicolo Fallimento appello) in quanto in violazione dei limiti consentiti dall'art. 345, comma 3, c.p.c.;

conseguentemente dichiararla inammissibile ed espungerla.

Con ogni e più ampia consentita riserva.

In ogni caso: con vittoria di spese, competenze ed onorari."

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. - Con ricorso ex art. 281-decies c.p.c. depositato in data 27 maggio 2024 il * in persona del curatore, conveniva in giudizio l'avv. Federico Ferrari Amorotti, chiedendone la condanna al risarcimento dei danni asseritamente derivati dall'inadempimento dell'incarico professionale conferitogli dalla società, all'epoca in bonis.

Esponeva parte attrice che il professionista in data 12 agosto 2016 aveva ottenuto, nell'interesse della società, un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo nei confronti della società Immobiliare Auriga S.r.l. per l'importo di Euro 319.000,00, provvedendo a richiedere la prenotazione di ipoteca giudiziale su diversi beni immobili della debitrice; il decreto non veniva opposto. In data 28 febbraio 2019 veniva dichiarato il fallimento della debitrice, ed il credito veniva ammesso senza il riconoscimento della natura ipotecaria, sul rilievo che il decreto ingiuntivo non era stato dichiarato esecutivo ai sensi dell'art. 647 c.p.c. anteriormente alla dichiarazione di fallimento.

Secondo la prospettazione attorea, tale esito costituiva diretta conseguenza dell'omessa attività del professionista, il quale, decorso inutilmente il termine per proporre opposizione al decreto, avrebbe dovuto richiederne la dichiaratoria di esecutorietà ovvero informare la cliente della necessità di provvedervi. Doveva tenersi conto della consolidata giurisprudenza, che esclude l'opponibilità alla procedura concorsuale del decreto ingiuntivo non munito della dichiaratoria di esecutorietà e, conseguentemente, dell'ipoteca giudiziale iscritta in forza di esso.

L'attrice sosteneva che, ove il privilegio ipotecario fosse stato riconosciuto, il proprio credito avrebbe trovato soddisfazione pressoché integrale sul ricavato della vendita degli immobili gravati, il cui valore era stato determinato in Euro 415.000,00 dal perito nominato dal fallimento della debitrice.

Determinato il proprio credito in Euro 375.679,26 (di cui Euro 319.000,00 in linea capitale, Euro 51.040,00 per interessi moratori, ed Euro 5.639,26 per spese legali), quantificava pertanto il danno in Euro 355.942,16, corrispondenti al valore stimato dei beni, detratto il credito di Intesa * per Euro 59.057,84, assistito da ipoteca di grado anteriore su alcuni degli immobili in questione.

Deduceva che il pregiudizio, ancorché destinato a manifestarsi compiutamente all'esito della vendita degli immobili, doveva ritenersi certo o altamente probabile, ed era quindi liquidabile come danno futuro, anche in via equitativa.

In via subordinata, se non si fosse ritenuto esistente un danno futuro, chiedeva il risarcimento del danno da perdita di chance, assumendo che l'omissione del professionista aveva comunque determinato la perdita di una concreta e qualificata possibilità di soddisfacimento del credito. Il danno, in questo caso, doveva ritenersi pari al vantaggio economico potenzialmente realizzabile, proporzionalmente diminuito in base al coefficiente percentuale di effettiva possibilità di conseguirlo.

Costituitosi in giudizio, il convenuto contestava la domanda, chiedendone il rigetto.

Deduceva, in primo luogo, di avere correttamente adempiuto all'incarico ricevuto, ottenendo il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, curandone la notificazione e provvedendo all'iscrizione della garanzia ipotecaria.

Esponendo inoltre che la società creditrice era stata sottoposta a procedura di concordato preventivo, e che in data 23 dicembre 2016 il liquidatore giudizionario aveva richiesto la restituzione della documentazione relativa alla pratica. Gli atti erano stati pertanto trasmessi nella stessa data con la nota delle competenze professionali, e materialmente consegnati il 2 febbraio 2017, con conseguente cessazione del rapporto.

Secondo il convenuto, una volta restituiti gli atti, il liquidatore giudizionario e gli organi della procedura avevano avuto a disposizione un lasso temporale superiore a due anni per richiedere autonomamente la dichiarazione di esecutorietà del decreto prima del fallimento della debitrice. L'inerzia serbata aveva pertanto interrotto ogni nesso causale tra la condotta del professionista e il pregiudizio lamentato, ovvero, in subordine, aveva integrato un fatto colposo del creditore rilevante ai sensi dell'art. 1227 c.c.

Il convenuto contestava inoltre la sussistenza del danno, osservando che l'attrice aveva confuso il danno con l'inadempimento. Evidenziava che gli immobili gravati risultavano già assoggettati a ipoteca di grado anteriore per la somma capitale di Euro 61.575,12, oltre agli interessi, in relazione ad un credito di Intesa Sanpaolo; che gli stessi potevano risultare invenduti; e che l'eventuale realizzo della vendita fallimentare avrebbe dovuto sopportare i costi della procedura e le pretese del creditore ipotecario poizore, sicché non vi era alcuna certezza, né elevata probabilità, che l'attrice avrebbe conseguito un effettivo soddisfacimento del proprio credito anche nell'ipotesi di conservazione della prelazione.

Sosteneva pertanto che il danno allegato fosse meramente ipotetico, essendo incerti sia la vendita dei beni sia il relativo ricavato, anche in considerazione delle criticità urbanistiche e commerciali evidenziate nella perizia. Ne derivava l'insussistenza dei presupposti della responsabilità, non essendo stata fornita la prova che, in assenza della dedotta omissione, il risultato economico invocato sarebbe stato conseguito con ragionevole probabilità.

Contestava infine la quantificazione del danno, ritenendo inapplicabile sia il criterio della liquidazione equitativa sia quello della perdita di chance, in difetto di allegazioni idonee a dimostrare una concreta probabilità di soddisfazione del credito.

2. - Con sentenza pubblicata in data 25 febbraio 2025 il Tribunale di Trento, inquadrata la fattispecie nell'ambito della responsabilità professionale dell'avvocato, rilevava che il professionista aveva ottenuto un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo ed aveva provveduto all'iscrizione della prenotazione di ipoteca giudiziale sui beni della società debitrice, ma non aveva successivamente richiesto la dichiarazione di esecutorietà ai sensi dell'art. 647 c.p.c., cosa che poteva avvenire dalla scadenza del termine per proporre opposizione, ossia dal 22 novembre 2016.

Osservava che tale omissione aveva avuto come effetto la mancata opponibilità del decreto alla sopravvenuta procedura concorsuale del debitore, con conseguente esclusione della natura ipotecaria del credito in sede di verifica dello stato passivo, sicché risultava evidente l'inadempimento del professionista.

Rilevava che la restituzione degli atti lasciava presumere una cessazione di fatto dell'incarico professionale, ma che questo non faceva perdere al procuratore lo jus postulandi fino a che egli non fosse stato sostituito.

Il Tribunale osservava però che, anche a voler ritenere sussistente un profilo di negligenza, tale circostanza non risultava di per sé sufficiente a fondare la responsabilità risarcitoria, in difetto della prova che, ove il professionista avesse agito diligentemente, il creditore avrebbe conseguito un effettivo soddisfacimento del proprio credito in sede concorsuale.

Osservava che la parte attrice aveva ricondotto il danno alla perdita della prelazione ipotecaria e al conseguente mancato soddisfacimento del credito, fondando la quantificazione sul valore del compendio immobiliare risultante dalla perizia estimativa disposta dal Fallimento del debitore; rilevava, tuttavia, che la stima del valore dei beni presentava margini di incertezza, essendo basata su dati incompleti e su verifiche solo parziali, nonché su presupposti non pienamente accertati quanto alla regolarità urbanistica, catastale e tavolare degli stessi. Evidenziava, inoltre, che dalla perizia emergevano plurime criticità relative agli immobili, tra cui difformità, necessità di regolarizzazioni, presenza di diritti di terzi, contratti preliminari non trascritti e situazioni di accesso non agevole, tutte circostanze idonee a incidere sul valore di mercato e sulla concreta possibilità di realizzo.

Osservava che tali elementi impedivano di ritenere dimostrato, con il grado di probabilità richiesto, che la vendita del compendio sarebbe avvenuta al prezzo indicato in perizia e in tempi ragionevoli, anche alla luce della presenza di ipoteca di grado superiore. Mancava quindi prova sufficiente del nesso causale tra la condotta omissiva del professionista e il danno allegato, non potendosi affermare che, ove fosse stata richiesta l'esecutorietà del decreto, il creditore avrebbe conseguito il soddisfacimento della propria pretesa.

Escludeva, per le medesime ragioni, anche la configurabilità della perdita di chance, rilevando che tale voce di danno richiede la dimostrazione della concreta e apprezzabile probabilità di conseguire il risultato favorevole, da desumersi da elementi oggettivi e non meramente ipotetici, prova che nella specie non risultava raggiunta.

Concludeva, quindi, nel senso del rigetto delle domande risarcitorie, con condanna della parte attrice alla rifusione delle spese di lite.

3. - Per la riforma di tale sentenza propone appello * Produce l'atto con cui in data 13 maggio 2025 si è perfezionata, a seguito di aggiudicazione nell'ambito della procedura fallimentare, la compravendita degli immobili oggetto della prenotazione d'ipoteca di cui sopra, al prezzo di Euro 275.000,00 oltre I.V.A.

3.1 – Con il primo motivo l'appellante censura la sentenza nella parte in cui ha escluso la responsabilità del convenuto, pur avendo riconosciuto la sussistenza di un inadempimento agli obblighi inerenti al mandato professionale.

L'appellante sostiene che il Tribunale avrebbe erroneamente negato la prova del nesso causale tra la condotta omissiva del professionista e il danno, evidenziando che al creditore ipotecario è garantita la prelazione sul prezzo dei beni vincolati per capitale, interessi e spese, sicchè, se fosse stata riconosciuta la natura ipotecaria del credito, l'appellante lo avrebbe visto, quanto meno parzialmente, soddisfatto.

Osserva che la perizia già teneva conto delle caratteristiche degli immobili descritte nella sentenza impugnata, operando un deprezzamento di oltre il 50%; in ogni caso, essi sono stati ora ceduti per Euro 275.000,00, e tale corrispettivo sarebbe stato versato all'appellante.

In punto inadempimento, l'appellante rileva poi che erano trascorsi oltre due mesi dal decorso del termine per l'opposizione e la restituzione dei documenti, e che, anche a voler ritenere concluso il mandato del professionista, egli aveva il dovere di informare il cliente delle attività che avrebbe dovuto svolgere a tutela del credito, e delle conseguenze pregiudizievoli derivanti dal mancato compimento di tale attività.

3.2 - Con il secondo motivo l'appellante impugna la sentenza nella parte in cui ha escluso la prova del danno e del relativo nesso eziologico.

Secondo l'appellante, il comportamento omissivo del professionista ha cagionato un danno con certezza, o, quanto meno, con un elevatissimo grado di probabilità; questo, già sulla base del presumibile valore di realizzo derivante dalla perizia di stima, e ora, a maggior ragione, essendo intervenuta la vendita dei beni.

Se il credito fosse stato ammesso con il riconoscimento della prelazione ipotecaria, gran parte – se non l'interezza – del ricavato sarebbe stato corrisposto in favore del * attore.

Deduce, in particolare, che l'ipoteca prenotata occupava una posizione di favore, essendo di primo grado su parte degli immobili e di secondo grado sugli altri, a fronte di una precedente iscrizione ipotecaria di importo significativamente inferiore al valore complessivo dei beni. L'altro credito, poi, era garantito anche da altre iscrizioni, e così il * avrebbe potuto surrogarsi ai sensi dell'art. 2856 c.c. in via ipotecaria sugli immobili ipotecati dal creditore di grado anteriore con preferenza rispetto ai creditori posteriori alla propria iscrizione.

In ogni caso, anche laddove volesse detrarsi dal ricavato della vendita degli immobili l'intero importo del credito di Intesa Sanpaolo ammesso al passivo, residuerebbe l'importo di Euro 215.942,16, da destinarsi totalmente al Fallimento.

3.3 - Con il terzo motivo, proposto in via subordinata, l'appellante censura il rigetto della domanda di risarcimento del danno da perdita di chance.

Si deduce che il Tribunale avrebbe applicato in modo erroneo i principi che regolano tale figura di danno, escludendone la configurabilità per difetto di prova dell'elevata probabilità di conseguire il risultato utile.

Secondo l'appellante, la probabilità di conseguire tale risultato emergerebbe sia dalla consistenza della garanzia iscritta, sia dagli elementi relativi al valore dei beni gravati.

Viene inoltre dedotto che, anche qualora non fosse possibile affermare con certezza il conseguimento del risultato finale, il pregiudizio derivante dalla perdita della possibilità di ottenere il soddisfacimento privilegiato del credito costituirebbe comunque un danno autonomamente risarcibile, suscettibile di liquidazione equitativa.

4. – L'appellato si è costituito, contestando l'avversa impugnazione e proponendo appello incidentale.

Eccepisce, in via preliminare, l'inammissibilità dell'appello e della nuova produzione documentale. L'appellante aveva fondato l'originaria domanda sull'esistenza di un danno futuro, desunto dalla perizia estimativa di cui si è detto; mentre l'impugnazione sarebbe costruita sulla sopravvenuta vendita degli immobili e sul relativo prezzo di realizzo, così mutando la base fattuale e probatoria della domanda. Tale mutamento integrerebbe una modifica della causa petendi e del tema di indagine, oltre a fondarsi su una produzione documentale nuova, la cui futura esistenza era prevedibile al momento dell'instaurazione del giudizio.

Con l'unico motivo, contesta la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto esistente un inadempimento del professionista.

Deduce che l'incarico conferito al difensore si era sostanzialmente esaurito con l'ottenimento del decreto ingiuntivo, la sua notifica e l'iscrizione della garanzia ipotecaria, essendo poi intervenuta, su richiesta del liquidatore giudiziaro, la restituzione della documentazione, circostanza idonea a determinare la cessazione di fatto del mandato; ed assume che, a seguito di tale restituzione, gli ulteriori adempimenti gravavano sulla procedura e sui suoi organi, rimasti invece inerti per un prolungato arco temporale, circostanza idonea ad interrompere il nesso causale o comunque a rilevare ai fini della esclusione o riduzione della responsabilità ai sensi dell'art. 1227 c.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

5. La sentenza impugnata deve essere riformata.

5.1 – Sono innanzitutto infondate le questioni preliminari sollevate dall'appellato.

La produzione dell'atto di compravendita del 13 maggio 2025 deve ritenersi sicuramente ammissibile ex art. 345 c.p.c., trattandosi di documento che si è formato successivamente alla pronuncia della sentenza impugnata. Si pone poi fuori dal quadro normativo la deduzione per cui l'inammissibilità deriverebbe dal fatto che la futura esistenza del documento era comunque prevedibile all'atto della instaurazione del giudizio.

Nessuna mutatio libelli si è poi verificata in questo grado. La domanda originaria aveva ad oggetto un danno futuro, consistente nell'inopponibilità al Fallimento dell'ipoteca giudiziale iscritta in forza del decreto ingiuntivo, con la conseguente impossibilità di vedersi assegnato il ricavato della futura vendita dei beni ipotecati. La sopravvenuta vendita non introduce un diverso fatto costitutivo della pretesa risarcitoria, ma costituisce il momento di concreta emersione del medesimo pregiudizio già allegato in termini prognostici.

5.2 – Infondato è poi l'appello incidentale.

Il termine per l'opposizione era decorso il 22 novembre 2016, mentre la documentazione è stata richiesta dal liquidatore giudiziale in data 23 dicembre, sicché il professionista aveva avuto un ampio lasso di tempo per richiedere la formula ex art. 647 c.p.c. prima della cessazione del mandato.

In ogni caso, anche a voler prescindere dalla perdurante efficacia del mandato difensivo sino alla formale sostituzione del professionista, sarebbe stato suo preciso dovere informare il liquidatore della creditrice, privo di competenze di natura processuale, della necessità di richiedere la dichiarazione ex art. 647 c.p.c.

Né può affermarsi un concorso di colpa del creditore ai sensi dell'art. 1227 c.c. La necessità della dichiarazione di esecutorietà del decreto ingiuntivo non opposto, ai fini dell'opponibilità dell'ipoteca alla procedura concorsuale, costituisce profilo tecnico-giuridico rientrante nella diligenza professionale esigibile dal difensore, e non conoscenza normalmente pretendibile dal cliente. La

successiva inerzia degli organi della procedura non è quindi idonea né a elidere il nesso causale, né a ridurre la responsabilità del professionista (per un caso di responsabilità esclusiva del professionista per la mancata rinnovazione della garanzia ipotecaria ai sensi degli artt. 2847 e 2878, n. 2, c.c., si veda Sez. 3 -, Ordinanza n. 12127 del 22/06/2020 - Rv.

658174 - 02).

5.3 – Essendo ora certo che, con la vendita dei beni ipotecati, il danno si è effettivamente realizzato in capo al creditore, deve provvedersi alla sua liquidazione, che necessariamente deve procedere per via equitativa ex art. 1226 c.c.

Come sopra detto, l'intero compendio immobiliare è stato venduto per un corrispettivo di Euro 275.000,00. Rapportando tale importo al valore di stima complessivo di Euro 415.000,00, e applicando la medesima proporzione al valore stimato dei beni sui quali la garanzia perduta avrebbe potuto utilmente operare, la quota di prezzo a loro riferibile può essere determinata in Euro 235.000,00, mentre il residuo importo di Euro 40.000,00 va riferito ai beni sui quali insisteva l'ipoteca di primo grado dell'altro creditore.

L'appellato fa valere, in via di eccezione, il fatto che la somma di Euro 235.000,00 non sarebbe stata interamente riversata al creditore, dovendosi detrarre i crediti prededucibili, e quindi, ai sensi dell'art. 111 l.f., quelli "così qualificati da una specifica disposizione di legge, e quelli sorti in occasione o in funzione delle procedure concorsuali". Non produce però alcun elemento utile a quantificare, anche sommariamente, tali crediti.

Non sono disponibili dati idonei a ricostruire con esattezza le spese prededucibili che avrebbero gravato sul ricavato della vendita, sicché la loro incidenza va stimata in via equitativa. Il relativo importo può essere determinato – sempre ex art. 1226 c.c. - nella misura del 20% del prezzo di realizzo, e, a questo fine, il limite dell'ottanta per cento previsto dall'art. 113 l.f. per le ripartizioni parziali può rappresentare un indice della fisiologica necessità di trattenere una tale proporzione dell'attivo per spese future, compenso del curatore e altri debiti prededucibili. La detrazione del 20% del ricavato, suggerita dallo stesso appellante, costituisce quindi criterio prudenziale e ragionevole, in difetto di specifiche allegazioni o elementi concreti offerti dall'appellato, idonei a dimostrare una maggiore incidenza delle spese prededucibili, che comunque, come sopra detto, graverebbero anche sulla somma da distribuire all'altro creditore ipotecario.

Applicando tale criterio, dal ricavato riferibile ai beni gravati, pari a Euro 235.000,00, va detratta la quota del 20%, pari a Euro 47.000,00; il danno risarcibile va pertanto liquidato in Euro 188.000,00.

Tale liquidazione non può che procedere al valore attuale. La somma che il * avrebbe potuto conseguire non sarebbe stata infatti corrisposta automaticamente al momento della vendita, ma solo all'esito delle operazioni di riparto, secondo tempi dipendenti dall'accertamento del passivo, dalla liquidazione delle spese prededucibili, dall'approvazione dei piani di riparto.

In mancanza di elementi idonei a stabilire quando, in concreto, la somma sarebbe stata distribuita al creditore ipotecario, l'attribuzione di interessi compensativi finirebbe quindi per introdurre una componente meramente congetturale del danno.

Restano dovuti, invece, gli interessi legali sulla somma liquidata dalla data della presente sentenza al saldo, trattandosi, da tale momento, di credito pecuniario liquido ed esigibile.

6. - All'accoglimento dell'appello segue la condanna dell'appellato a rimborsare all'appellante le spese di entrambi i gradi di giudizio, alla cui liquidazione si provvede in conformità ai criteri di cui alla tabella 12 approvata con D.M. 10 marzo 2014, n. 55, da ultimo modificato con D.M. 13 agosto 2022, n. 147, considerando lo scaglione di valore fino ad Euro 260.000,00.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo sull'appello proposto da * avverso la sentenza n. 190/2025 del Tribunale di Trento, lo accoglie e per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, condanna * Avv. * al pagamento, in favore dell'appellante, della somma di Euro 188.000,00, liquidata all'attualità, oltre interessi legali dalla data della presente sentenza al saldo effettivo;

condanna l'appellato a rifondere all'appellante le spese di entrambi i gradi, che si liquidano per il primo grado in Euro 12.000,00 per onorari ed Euro 1.241,00 per esborsi; per il presente grado di appello in Euro 13.000,00 per onorari ed Euro 1.241,00 per esborsi; il tutto oltre al rimborso forfettario spese generali, C.p.a. ed I.v.a. come per legge.

Trento, 7 luglio 2026