TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE I CIVILE

Il Tribunale di Cagliari, sezione civile, composto dai Signori

dott. Giorgio Latti Presidente

dott.ssa Nicoletta Leone Giudice

dott.ssa Silvia Cocco Giudice relatore

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

nel procedimento iscritto al n. **5792** del registro generale degli affari contenziosi civili per l'anno **2026**, promosso da

[redacted] entrambi rappresentati e difesi dall'Avv. Vincenzo Cancrini (C.F. CNCVCN63A16L103L), il quale ha dichiarato di voler ricevere comunicazioni ed avvisi, mediante posta elettronica al seguente indirizzo PEC: vincenzocancrini@ordineavvocatiroma.org, ed elettivamente domiciliati presso e nel suo studio in (00198) Roma, Viale Liegi n. 58,

debitori reclamanti

contro

[redacted], in personale del legale rappresentante *pro* tempore, con sede in [redacted]

creditrice reclamata

Con reclamo depositato in data 10.08.2026 i sigg. [redacted] hanno impugnato, ai sensi dell'art. 669-terdecies c.p.c., l'ordinanza, depositata il 17.07.2026 e comunicata il 28.07.2026, con la quale il Giudice dell'esecuzione, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare distinta al R.es. n. 81/2024, ha rigettato l'istanza di sospensione proposta in sede di opposizione all'esecuzione ex art. 615 secondo comma c.p.c.

A sostegno del gravame, i reclamanti hanno censurato le valutazioni espresse dal Giudice dell'esecuzione in ordine all'insussistenza del *fumus boni iuris*, riproponendo le questioni già dedotte con l'opposizione e sostenendo, in particolare, l'inidoneità del contratto di mutuo azionato a costituire valido titolo esecutivo, la mancanza dell'effettiva messa a disposizione della somma mutuata, la nullità o, comunque, l'invalidità dell'operazione negoziale complessivamente considerata per difetto di causa concreta, l'illegittimità delle clausole contrattuali disciplinanti interessi, spese ed ulteriori oneri, nonché il difetto di prova della titolarità del credito azionato in capo alla reclamata, in conseguenza dell'asserita inidoneità della documentazione prodotta a dimostrare l'intervenuta cessione del credito da parte dell'originaria mutuante.

I reclamanti hanno inoltre dedotto la sussistenza del *periculum in mora*, evidenziando l'imminenza della vendita forzata del compendio pignorato e il conseguente rischio di perdita irreversibile del bene.

Si è costituita la creditrice cessionaria [redacted] per il tramite della procuratrice speciale [redacted] chiedendo il rigetto del reclamo e la conferma dell'ordinanza impugnata. La reclamata ha sostenuto la piena conformità del contratto di mutuo ai principi affermati dalla giurisprudenza di legittimità in materia di mutuo fondiario condizionato, l'avvenuto perfezionamento della *traditio* giuridica delle somme erogate e la sufficienza della documentazione prodotta ai fini della prova della successione nel credito, contestando altresì la configurabilità di un pregiudizio cautelare meritevole di tutela.

All'udienza del 15.10.2026 tenutasi nelle forme del processo cartolare, le parti hanno ribadito le rispettive difese nelle note depositate.

***

In via preliminare, il Collegio osserva che l'atto di reclamo reca, in alcuni passaggi, espressioni inutilmente polemiche e adotta modalità espositive non pienamente rispondenti ai canoni di

sobrietà, misura e continenza che devono improntare il confronto processuale e l'interlocuzione con l'autorità giudiziaria.

Tale circostanza non assume autonoma rilevanza ai fini della decisione né incide sull'esame delle questioni dedotte. È comunque opportuno ricordare che l'esercizio del diritto di difesa, anche in sede di impugnazione dei provvedimenti giurisdizionali, deve svolgersi nel rispetto delle regole di correttezza formale.

Passando all'esame delle questioni devolute con il reclamo, l'impugnazione merita accoglimento per le ragioni di seguito esposte.

In applicazione del principio della ragione più liquida, l'esame può essere circoscritto alle questioni relative alla titolarità del credito azionato in capo a [redacted] e all'idoneità del titolo posto a fondamento dell'esecuzione, che attengono ai presupposti stessi dell'azione esecutiva e assumono rilievo assorbente rispetto alle ulteriori censure formulate dai reclamanti.

Deve essere esaminata in via preliminare la questione della legittimazione della reclamata, in ragione della sua antecedenza logica rispetto alle questioni di merito, ancorché la relativa censura sia stata formulata dai reclamanti per ultima nei propri atti difensivi.

Con tale censura, essi hanno contestato l'effettiva inclusione del credito azionato nei loro confronti nell'ambito della cessione sulla quale [redacted] fonda la propria titolarità del credito.

La documentazione prodotta dalla reclamata dà formalmente conto dell'intervenuta cessione e dell'inclusione della posizione riferibile agli odierni reclamanti nell'**allegato A** al contratto di trasferimento, nel quale essa è contraddistinta da uno specifico **codice identificativo** (all. 5 memoria [redacted]). Tale inclusione trova ulteriore riscontro nella successiva **dichiarazione della banca cedente** (all. 6 memoria [redacted].

Tali risultanze devono tuttavia essere coordinate alla luce dell'**allegato B** al contratto, che include il credito nel perimetro della cessione soltanto ove, alla data della stipulazione, non sussista alcuna delle condizioni ostative individuate dai criteri "*di blocco*".

In particolare, la **lett. f)** contempla i «*crediti per i quali non sia pendente, limitatamente alla procedura esecutiva immobiliare,* ***al 31 dicembre 2024****, qualsivoglia doglianza a favore della clientela (e.g.* ***opposizione all'esecuzione o agli atti esecutivi****, oppure causa passiva, di merito, mediazione, ricorso ABF, procedimenti penali)*».

È invece pacifico che, a tale data, fosse pendente, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare, un ricorso di opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. avverso l'ordine di

liberazione del bene pignorato, depositato il 18.09.2024 dagli odierni reclamanti (accolto il 1.04.2026), riconducibile alle doglianze espressamente contemplate dalla clausola.

Ne deriva un'obiettiva incongruenza, quantomeno sul piano letterale, tra l'indicazione della posizione nell'allegato A e il perimetro negoziale della cessione, che il deposito dell'ulteriore documentazione da parte della cessionaria non vale a superare.

Sul piano probatorio, la giurisprudenza di legittimità ammette che il trasferimento del singolo credito possa essere dimostrato anche mediante presunzioni e attraverso la valutazione del comportamento delle parti, purché gli elementi disponibili presentino i requisiti di gravità, precisione e concordanza, senza che dalla sola pubblicazione dell'avviso in Gazzetta Ufficiale possa discendere alcun automatismo in favore della cessionaria (cfr. Cass., n. 33966 del 24 dicembre 2025).

Nel caso di specie, la contestazione non si risolve in una generica negazione della titolarità del credito, ma investe la compatibilità dell'indicazione analitica della posizione con i criteri cumulativi di blocco stabiliti dall'allegato B. Non si tratta, dunque, di negare in astratto il valore probatorio dell'allegato A o della dichiarazione della cedente, bensì di valutarli alla luce della specifica incongruenza rilevata.

A fronte di tale specifica contestazione, la cessionaria non ha chiarito perché l'opposizione ex art. 617 c.p.c., pendente nella fase cautelare alla data indicata dalla clausola, dovrebbe restare estranea all'esclusione. La previsione dell'allegato B delimita, infatti, l'oggetto della cessione e, attraverso l'espressione "*qualsivoglia doglianza*" e l'espresso richiamo alle opposizioni agli atti esecutivi, depone per un'ampia portata dell'esclusione. Il tenore del contratto non consente di affermare con certezza che essa riguardi soltanto le controversie sull'esistenza o sull'ammontare del credito e non anche le opposizioni volte a contestare la regolarità formale di un atto della procedura; né la reclamata ha fornito elementi interpretativi a sostegno di una lettura così restrittiva.

In assenza di elementi idonei a risolvere l'incongruenza tra l'inclusione della posizione nell'allegato A e i criteri di esclusione previsti dall'allegato B, le risultanze documentali, anche apprezzate in via presuntiva, non assumono carattere sufficientemente univoco da superare i dubbi sull'effettivo trasferimento del credito a [redacted]

La questione assume pertanto consistenza sufficiente ad integrare il requisito del *fumus boni iuris*, nei limiti della presente cognizione sommaria e ferma la necessità di un più approfondito accertamento in sede di merito.

Di ancor maggiore rilievo risultano le censure concernenti l'idoneità del titolo posto a fondamento dell'azione esecutiva.

L'azione espropriativa è stata promossa sulla base dell'atto di consenso all'iscrizione ipotecaria del **5.10.2006**, al quale è allegato il contratto di mutuo fondiario stipulato in pari data, che disciplina il rapporto di finanziamento.

L'atto attribuisce alle proprie clausole portata meramente riproduttiva o integrativa delle pattuizioni del mutuo, delle quali sancisce la prevalenza in caso di difformità.

La lettura congiunta delle disposizioni negoziali depone per un'**erogazione progressiva e condizionata**, anziché per l'immediata attribuzione dell'intera somma mutuata.

L'**art. 2.1** del mutuo subordina l'erogazione all'avveramento delle condizioni contrattuali, mentre l'**art. 2.2** ne prevede la suddivisione in *tranche,* collegate, per la prima, al consolidamento dell'ipoteca e, per le successive, all'avanzamento dei lavori, da comprovare mediante apposita documentazione ("*la prima erogazione potrà avvenire per l'importo massimo di euro 45.000,00 al consolidamento dell'ipoteca a nostro favore. Il residuo verrà erogato ad insindacabile giudizio BHW in base a* ***stati di avanzamento lavori*** *e corredati di fotografie e fatture dei lavori svolti. Gli ultimi 5.000,00 verranno erogati verso presentazione di dichiarazione di fine lavori…*").

In tale contesto va esaminato l'**art. 2.3**, con cui i mutuatari autorizzano l'accredito sul conto corrente indicato e rilasciano sin da allora ampia quietanza. Il collegamento con un'operazione ancora da eseguire induce a riconoscere alla dichiarazione carattere anticipato, senza poterne desumere, di per sé, l'avvenuta erogazione.

Anche la previsione dell'**art. 4**, che mantiene la provvista vincolata presso la banca sino all'erogazione, deve essere interpretata in coordinamento con le altre pattuizioni. Sebbene tale vincolo non escluda, di per sé, una precedente attribuzione giuridica delle somme, la lettura congiunta con l'art. 2 induce a riferirlo a una provvista ancora da erogare, anziché a somme già acquisite dai mutuatari e successivamente costituite in deposito.

Un ulteriore elemento in tal senso è offerto dalla previsione, nello stesso **art. 4**, di interessi sull'importo "*non ancora erogato*", coerente con la mancata messa a disposizione, alla stipulazione, di almeno una quota del finanziamento. Ciò non consente, peraltro, di escludere che le erogazioni siano successivamente intervenute.

Le risultanze degli estratti conto prodotti dai reclamanti confermano, del resto, il carattere progressivo delle erogazioni previsto dalle clausole appena esaminate: vi figurano una prima

erogazione di € 45.000,00 in data 13.10.2026, successiva alla verifica dell'avvenuta iscrizione ipotecaria e corrispondente all'importo indicato nell'art. 2 del titolo, una seconda di € 30.000,00 in data 17.7.2007 e una terza di € 20.000,00 in data 14.8.2008 (cfr. doc. 2.1, 2.2. e 2.3). Su tali risultanze la reclamata non ha svolto specifiche deduzioni, né ha depositato le quietanze delle erogazioni, tanto al momento dell'iscrizione a ruolo quanto successivamente. Non risulta, infine, documentata l'erogazione degli ulteriori € 5.000,00 prevista dal contratto.

Occorre dunque verificare non se sia necessaria, in ogni caso, una quietanza separata per ciascuna erogazione, ma se la documentazione complessivamente prodotta dal creditore dimostri, nelle forme richieste per costituire titolo esecutivo, l'effettiva messa a disposizione delle singole *tranche* e il conseguente obbligo dei mutuatari di restituire somme determinate e già esigibili (cfr. Cass., sez. III, n. 17194 del 27.8.2015).

In termini coerenti, le Sezioni Unite hanno riconosciuto l'efficacia esecutiva del mutuo quando la somma sia stata effettivamente messa a disposizione del mutuatario, anche mediante una mera operazione contabile, e questi abbia assunto un'obbligazione restitutoria univoca, espressa e incondizionata. In presenza di tali presupposti, la contestuale costituzione delle somme in deposito o pegno irregolari non rende necessario un ulteriore atto pubblico o una scrittura privata autenticata che ne attesti lo svincolo. Il principio riguarda, dunque, una provvista già attribuita sul piano giuridico e va distinto dall'ipotesi in cui sia soltanto autorizzata un'erogazione futura (Cass., Sezioni Unite, 6 marzo 2025, n. 5968).

Alla luce di tali elementi, merita ulteriore approfondimento la valutazione del Giudice dell'esecuzione, che ha attribuito rilievo, ai fini della certezza del credito, alla ricognizione contenuta nell'atto di consenso all'iscrizione ipotecaria, secondo cui "*...la parte mutuataria si riconosce in virtù di tale Contratto di Mutuo Fondiario obbligata per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a restituire tale somma secondo le modalità, i termini ed il tasso che risultano dal citato Contratto di Mutuo Fondiario*" (cfr. penultimo capoverso delle premesse all'atto di consenso all'iscrizione ipotecaria).

Il rinvio al contratto impone di interpretare la dichiarazione ricognitiva alla luce delle clausole che disciplinano l'erogazione. Sebbene essa esprima l'assunzione dell'obbligo restitutorio, tale dichiarazione, anche ove letta congiuntamente alla quietanza anticipata, non appare sufficiente a comprovare in modo univoco che le somme fossero già entrate nella disponibilità giuridica dei mutuatari. L'incertezza attiene, dunque, all'iniziale attribuzione della provvista, e non al suo successivo svincolo, e non può ritenersi superata, nei limiti della presente cognizione sommaria, dalla sola portata ricognitiva dell'atto.

In questo senso rileva anche il principio secondo cui "*il riconoscimento e la ricognizione di debito, che ai sensi dell'art. 1988 cod. civ. costituiscono dichiarazione unilaterale ricettizia, non rappresentano una fonte autonoma di obbligazione, ma hanno soltanto un effetto confermativo di un preesistente rapporto fondamentale*" (cfr. Cass. Civ. nn. 2104/2012 e 15057/2023).

Il richiamo non esaurisce la verifica dell'efficacia esecutiva, ma conferma l'esigenza di valutare la dichiarazione alla luce del rapporto cui si riferisce.

Le criticità evidenziate, complessivamente considerate, conferiscono apprezzabile consistenza ai motivi di doglianza e consentono di ritenere integrato il *fumus boni iuris*, ferma la necessità di un più approfondito accertamento nel giudizio di merito.

Quanto al *periculum in mora*, la vendita dell'immobile pignorato, fissata per il 22.12.2026, rende concreto il rischio che la prosecuzione dell'esecuzione, a fronte dei dubbi sulla titolarità del credito e sull'idoneità del titolo, comprometta l'utilità dell'accertamento riservato alla cognizione piena.

Sussistono, pertanto, entrambi i presupposti per disporre la sospensione della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 624 c.p.c., al fine di preservare, allo stato, la situazione esistente e l'effettività della tutela sino alla definizione delle questioni controverse nel giudizio di merito, con assorbimento, per le ragioni esposte, delle restanti questioni dedotte dalle parti.

L'accoglimento del reclamo comporta la riforma dell'ordinanza impugnata anche quanto alla regolamentazione delle spese della fase sommaria dell'opposizione. Le spese di tale fase e del presente procedimento di reclamo seguono la soccombenza e sono pertanto poste a carico della reclamata, nella misura liquidata in dispositivo, in applicazione dei parametri previsti dal D.M. 55/2014 per i procedimenti cautelari, con riferimento allo scaglione di valore compreso tra euro 52.001,00 ed euro 260.000,00 e ai valori medi delle fasi di studio e introduttiva.

P.Q.M.

Il Tribunale, disattesa ogni contraria istanza,

- **accoglie** il reclamo e, per l'effetto, in riforma dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione depositata il 17.07.2026, dispone la sospensione della procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.es. n. 81/2024;
- **revoca** il capo dell'ordinanza reclamata recante la condanna d[redacted] al pagamento, in favore di [redacted] delle spese della fase sommaria dell'opposizione, liquidate in euro 3.453,00, oltre accessori di legge;

- **condanna** [redacted], per la quale agisce [redacted] quale procuratrice speciale, alla rifusione, in favore di [redacted] delle spese della fase sommaria dell'opposizione e del presente procedimento di reclamo, che liquida in euro 3.453,00 per compensi per ciascuna fase, per complessivi **euro 6.906,00**, oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA, se dovute.

Manda alla cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Cagliari, 22.10.2026

Il Presidente

Dott. Giorgio Latti

Il Giudice relatore

dott.ssa Silvia Cocco