



COMUNICATO STAMPA

La SOS UTENTI APS salva l'abitazione di un piccolo imprenditore agricolo di Ortona: il Tribunale di Chieti dichiara illegittima l'azione esecutiva della società cessionaria del credito ipotecario.

Determinante la difesa dell'Avv. **Andrea Florindi** di Ortona, membro del CdA della SOS UTENTI APS.

Con una decisione di grande rilievo per tutti i cittadini coinvolti in esecuzioni basate su crediti cartolarizzati, il Tribunale di Chieti – Giudice dott. **Alessandro Chiauzzi** – ha accolto l'opposizione proposta da un imprenditore agricolo ortonese, dichiarando il difetto di legittimazione attiva della Grogu SPV S.r.l. ed estinguendo la procedura esecutiva immobiliare n. 51/2023 R.G.E.

La sentenza segna un punto fermo: chi acquista un credito ipotecario deve provarne la titolarità, producendo il contratto di cessione e i suoi allegati. Nel caso di specie, la società precedente non ha mai depositato tali documenti, nonostante gli inviti del Giudice dell'Esecuzione e le contestazioni della difesa. Le sole dichiarazioni unilaterali di Intesa Sanpaolo S.p.A. sono state ritenute insufficienti, in linea con i principi espressi dalla Corte di Cassazione (Cass. 12007/2024).

In assenza di prova documentale della cessione, il Tribunale ha dichiarato Grogu SPV S.r.l. priva del diritto di proseguire il pignoramento, consentendo al debitore di trascorrere un Natale più sereno.

Una vittoria che premia competenza tecnica e metodo giurimetrico

Il risultato è frutto della collaborazione tra:

- 1) l'Équipe Giurimetrica della SOS UTENTI APS, che ha ricostruito con precisione la vicenda contrattuale e contabile;
- 2) l'Avv. **Andrea Florindi**, che ha sviluppato una strategia difensiva perfettamente coerente con i più recenti orientamenti in materia di cartolarizzazioni.

«Un lavoro certosino del nostro Avv. **Florindi** – afferma il Dott. **Gennaro Baccile**, Presidente Onorario e fondatore della SOS UTENTI APS – che restituisce equilibrio e legalità nelle esecuzioni fondate su crediti cartolarizzati.»

La decisione si inserisce in un filone ormai consolidato anche presso altri Tribunali dove l'Avv. **Florindi** opera: nessuna società può pignorare un immobile senza dimostrare, con documenti provenienti dal cedente, di essere effettiva titolare del credito.

La scarsa trasparenza di molte operazioni di cartolarizzazione non può ricadere sui cittadini.

Un segnale importante per migliaia di famiglie.

La pronuncia ribadisce un principio essenziale: la prova della titolarità del credito è un fatto costitutivo imprescindibile.

La SOS UTENTI APS – conclude il Dott. **Baccile** – continuerà a tutelare famiglie e imprese coinvolte in situazioni analoghe, spesso originate da condizioni contrattuali illegittime e da cessioni dei crediti effettuate senza offrire ai proprietari la possibilità di riscattarli alle stesse condizioni, alimentando fenomeni di speculazione immobiliare.

Ortona, 10 dicembre 2025

La Segreteria Generale

Allegati: Sentenza del GE Dott. Chiauzzi e foto Avv. Florindi

APS - Associazione di Promozione Sociale Ente del Terzo Settore

 Via Papa Giovanni XXIII, 188/190
66026 - ORTONA (Chieti)

 info@sosutenti.net
giurislab@laboratoriogiurimetrico.it

Iscriz. Registro Unico Nazionale
Terzo Settore (RUNTS)
Regione Abruzzo, N° Repertorio 3410

 Tel. 085 9063398 - 085 9066119

 C.F. 9739871058

 Numero Verde 800 090 327

WWW.SOSUTENTI.NET

Sentenza n. 565/2025 pubbl. il 28/11/2025

RG n. 54/2024

Repert. n. 690/2025 del 01/12/2025

Sentenza n. cronol. 8729/2025 del 28/11/2025



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI CHIETI
dr. Alessandro Chiauzzi**

pronuncia la seguente

sentenza

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 54 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2024, posta in deliberazione all'udienza del 5 novembre 2025, svoltasi nella modalità stabilita dall'art. 127 *ter* c.p.c., vertente

tra

SPV S.r.l. (C.F. e P.IVA [REDACTED]), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per essa, in qualità di procuratrice, **[REDACTED]**
S.P.A. (C.F. [REDACTED]), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. **[REDACTED]**, in virtù di delega posta in calce all'atto di citazione,

attrice;

e

[REDACTED] (C.F. [REDACTED] 30G141I), rappresentato e difeso dall'avv. **Andrea Florindi**, in virtù di delega posta in calce alla comparsa di costituzione e risposta,

convenuta;

e

SO.G.E.T. S.P.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore*,



convenuta contumace;

Oggetto: opposizione all'esecuzione *ex art. 615 c.p.c.*

Conclusioni delle parti: come da "note di trattazione scritta" redatte in vista dell'udienza del 5 novembre 2025, svoltasi nella modalità stabilita dall'art. 127 *ter* c.p.c.

Motivi di fatto e di diritto della decisione

Con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio di merito, la società **SPV S.r.l.**, rappresentata da **S.p.A.**, ha esposto che **SPV S.r.l.**, in data 21 settembre 2023, ha proposto opposizione all'esecuzione, sia *ex art. 615 comma 2 c.p.c.* sia *ex art. 617 comma 2 c.p.c.*, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. **/2023 R.G.E.**, promossa dalla stessa **SPV S.r.l.** per la riscossione della somma di € 40.926,90, azionata in forza di contratto di mutuo fondiario stipulato il 3 ottobre 2007 e munito di formula esecutiva.

L'opponente ha dedotto una pluralità di censure. Ha contestato, innanzi tutto, la legittimazione attiva della creditrice, assumendo che non fosse stata fornita idonea prova della titolarità del credito in capo a **SPV S.r.l.** e della correttezza della catena delle cessioni. Ha poi eccepito l'inidoneità del mutuo a valere quale titolo esecutivo, prospettandone la natura di mutuo condizionato. Ha inoltre denunciato la nullità parziale del contratto per presunte irregolarità nella disciplina degli interessi, per la presenza di un asserito meccanismo anatocistico, per la mancanza di indicazione del tasso annuo effettivo e per l'illegittimità del piano di ammortamento alla francese. Infine, ha sostenuto l'usurarietà del TAEG pattuito, invocando l'applicazione dell'art. 1815 comma 2 c.c.

Ricevuto il ricorso, il giudice dell'esecuzione ha fissato l'udienza di comparizione delle parti. In quella sede **SPV S.r.l.** si è costituita, ha contestato le allegazioni avversarie e ha prodotto una dichiarazione di **S.p.A.**

attestante l'intervenuta cessione del credito. A fronte delle contestazioni del debitore, il giudice dell'esecuzione ha disposto vari rinvii per consentire alla creditrice di produrre la documentazione relativa ai passaggi soggettivi del rapporto. Con ordinanza del 18 novembre 2023 ha quindi sospeso la procedura esecutiva e ha assegnato alla parte interessata il termine perentorio del 18 gennaio 2024 per l'introduzione del giudizio di merito.

Nel rispetto del termine, SPV S.r.l. ha ricostruito analiticamente l'intera vicenda soggettiva del credito, rappresentando come esso sia transitato da Banca delle Marche S.p.A. alla Nuova Banca delle Marche S.p.A. (poi Banca Adriatica S.p.A.), quindi confluita in S.p.A. e infine in S.p.A., sino alla cessione in blocco effettuata da quest'ultima, in data 10 dicembre 2021, in favore di SPV S.r.l., con pubblicazione del relativo avviso in Gazzetta Ufficiale. L'attrice ha evidenziato che tale forma di pubblicità è idonea a rendere la cessione opponibile ai debitori ceduti, ai sensi dell'art. 58 T.U.B. e secondo la costante giurisprudenza della Corte di Cassazione.

In ordine all'asserita inesistenza del titolo esecutivo, la creditrice ha rilevato che il contratto di mutuo si è perfezionato mediante accredito della somma sul conto corrente intestato al mutuatario, con quietanza espressamente rilasciata, circostanza che è idonea a conferire a quest'ultimo la disponibilità giuridica della somma. Ha inoltre precisato che la successiva costituzione della somma in deposito cauzionale ha integrato un distinto negozio dispositivo posto in essere dal mutuatario e non ha inciso sull'avvenuta erogazione del finanziamento, come ripetutamente affermato dalla giurisprudenza di legittimità e di merito richiamata nell'atto.

Le contestazioni relative alla capitalizzazione degli interessi e al piano di ammortamento alla francese sono state a loro volta ritenute infondate. L'attrice ha sostenuto che tale metodologia non genera alcuna forma di capitalizzazione vietata, poiché gli interessi vengono calcolati esclusivamente sulla quota capitale residua e corrisposti interamente con ciascuna rata. Ha richiamato sul punto numerose decisioni che hanno escluso la natura anatocistica del sistema alla francese e ne hanno affermato la piena conformità ai principi di trasparenza e determinabilità del tasso.



Con riferimento alla dedotta mancanza del TAE, la creditrice ha osservato che tale parametro trova applicazione nei casi in cui venga pattuita una capitalizzazione infrannuale degli interessi, circostanza che non ricorre nel mutuo in esame, nel quale vi è solo un frazionamento del debito e non una capitalizzazione. Ha richiamato, a sostegno, l'orientamento della Corte di Cassazione che ha escluso la nullità della clausola sugli interessi nei casi in cui il TAE non sia indicato in assenza di capitalizzazione infrannuale.

Quanto alla prospettata usurarietà del TAEG, la creditrice ha sottolineato che il valore indicato in contratto, pari al 6,089%, è risultato ampiamente inferiore al tasso soglia vigente al momento della stipula del mutuo. Ha contestato altresì gli esiti della consulenza tecnica di parte avversaria, ritenendoli basati su criteri di calcolo non conformi alla disciplina e non corrispondenti alla concreta regolazione del rapporto. Ha aggiunto che la stessa consulenza di parte opponente ha prospettato esiti di saldo finale in alcune ipotesi comunque negativi per il mutuatario, smentendo la tesi secondo cui questi non sarebbe più debitore di alcuna somma.

Alla luce di tali considerazioni, *SPV S.r.l.* ha chiesto il rigetto dell'opposizione in tutte le sue parti, la revoca della sospensione concessa dal giudice dell'esecuzione e la prosecuzione della procedura esecutiva immobiliare.

Con la comparsa di costituzione e risposta, *SPV S.r.l.* si è costituito in giudizio, contestando integralmente il contenuto dell'atto di citazione e chiedendone il rigetto per una serie articolata di motivi in fatto e in diritto.

Il convenuto ha ricostruito preliminarmente la vicenda negoziale alla base dell'esecuzione, rappresentando di avere stipulato, in data 3 ottobre 2007, un contratto di mutuo fondiario con l'allora Banca delle Marche S.p.A. per l'importo di € 80.000, somma che avrebbe dovuto essere rimborsata mediante 240 rate mensili al tasso fisso del 5,884%. Ha evidenziato che, come previsto dall'art. 2 del contratto, l'importo mutuato è stato immediatamente costituito in deposito cauzionale infruttifero a garanzia degli obblighi del mutuatario, con conseguente indisponibilità effettiva della somma. Ha inoltre rilevato che il contratto non indicava il TAE e che il TAEG pattuito era pari al 6,086%.



Il convenuto ha rappresentato di avere attraversato negli ultimi anni gravi difficoltà economiche e che, in data 24 gennaio 2023, la creditrice procedente gli ha notificato preceitto per l'importo di € 40.926,90, affermando che Banca delle Marche aveva dichiarato la decadenza dal beneficio del termine con raccomandata del luglio 2017 e sostenendo di avere acquisito il credito tramite un'operazione di cartolarizzazione effettuata da **Intesa Sanpaolo S.p.A.** nel dicembre 2021. A seguito del preceitto, la **Intesa Sanpaolo SPV S.r.l.** ha poi notificato al convenuto, in data 28 aprile 2023, l'atto di pignoramento immobiliare relativo al diritto di enfiteusi da lui detenuto sull'immobile indicato nell'atto.

Il convenuto ha quindi riferito di avere sottoposto il contratto di mutuo a verifica contabile, dalla quale, secondo la relazione del consulente di parte, sono emersi molteplici profili di illegittimità, tra cui l'applicazione di un TAEG ritenuto usurario. Sulla base di tali rilievi, egli ha proposto opposizione all'esecuzione contestando la legittimazione attiva della creditrice, l'idoneità del mutuo a valere come titolo esecutivo, la validità del regime di capitalizzazione applicato e il rispetto della normativa in materia di trasparenza bancaria.

Il convenuto ha poi affrontato in modo esteso il tema della titolarità del credito, sostenendo che la **Intesa Sanpaolo SPV S.r.l.** non ha fornito alcuna prova dell'effettiva cessione del credito azionato, essendosi limitata a richiamare l'avviso pubblicato in Gazzetta Ufficiale. Il convenuto ha dedotto che tale pubblicazione ha valore meramente informativo e non dimostra né il perfezionamento della cessione né l'inclusione del singolo credito nel blocco ceduto. Ha richiamato numerosi arresti di merito e di legittimità che, in casi analoghi, hanno ritenuto indispensabile la produzione in giudizio del contratto di cessione, documento che nella specie la creditrice ha definito "riservato" e mai prodotto. Ha sottolineato inoltre come la dichiarazione prodotta da Intesa Sanpaolo, recante data successiva all'introduzione del giudizio, costituisca una mera scrittura privata proveniente da terzo, priva di efficacia probatoria.

Il convenuto ha ricordato che il giudice dell'esecuzione, nella fase cautelare, ha condiviso tali rilievi e ha sospeso la procedura esecutiva proprio per difetto di prova della titolarità del credito.



Il . . ha poi eccepito il difetto di rappresentanza sostanziale e processuale della società . . S.p.A., mandataria di . . SPV S.r.l., deducendo che essa non risulta iscritta all'albo degli intermediari finanziari ex art. 106 T.U.B., come invece richiesto per svolgere attività di riscossione dei crediti cartolarizzati. Ha evidenziato che la normativa sulla cartolarizzazione, nonché le relative circolari della Banca d'Italia, impone che tali attività siano svolte esclusivamente da soggetti vigilati, con conseguente nullità della procura conferita a Intrum e invalidità degli atti da essa posti in essere, incluso il pignoramento.

In merito al titolo esecutivo, il convenuto ha dedotto che il contratto di mutuo utilizzato per procedere in via esecutiva non sarebbe idoneo ai sensi dell'art. 474 c.p.c., essendo un mutuo "condizionato", nel quale la somma mutuata è stata immediatamente vincolata in deposito cauzionale e resa indisponibile sino al verificarsi di determinate condizioni. Ha sostenuto che tale struttura negoziale impedisce di considerare certo, liquido ed esigibile il credito restitutorio, come richiesto per i titoli esecutivi di formazione negoziale. Ha richiamato, a sostegno, orientamenti giurisprudenziali di merito che hanno escluso la natura esecutiva di analoghi contratti.

Il convenuto ha successivamente dedotto la nullità parziale del contratto per violazione della disciplina sulla capitalizzazione degli interessi e sulla trasparenza bancaria. Ha sostenuto che il piano di ammortamento sarebbe stato costruito in regime di capitalizzazione composta anziché semplice, con conseguente incremento occulto del costo del finanziamento, non esplicitato né approvato dal cliente. Ha aggiunto che nel contratto non è stato indicato il TAE, elemento necessario per valutare il costo reale del mutuo, e che ciò integra ulteriore violazione dell'art. 117 T.U.B. e delle delibere CICR in materia. Ha richiamato sul punto una serie di decisioni di merito che hanno ritenuto necessario, ai fini della validità del contratto, che il regime finanziario applicato e il tasso effettivo annuo siano chiaramente indicati.

Infine, il convenuto ha ribadito che, secondo le risultanze della perizia di parte, il rapporto non solo non presenterebbe alcun saldo debitore, ma determinerebbe



addirittura un credito in suo favore, stante l'illegittima maggiorazione degli interessi e l'applicazione di un TAEG ritenuto superiore alla soglia d'usura.

La SO.G.E.T. S.p.A., ritualmente citata, non si è costituita in giudizio.

Tanto premesso sulle posizioni delle parti, in via preliminare deve essere dichiarata la contumacia, non ancora dichiarata in corso di causa, della SO.G.E.T. S.p.A.

Passando all'esame del merito, il Tribunale osserva che il primo profilo devoluto alla cognizione concerne la legittimazione attiva della creditrice procedente, profilo che assume carattere dirimente nel presente giudizio.

L'opponente ha infatti sin dalla fase cautelare contestato in modo specifico e puntuale non solo l'inclusione del proprio rapporto nell'operazione di cessione in blocco di cui all'art. 58 T.U.B., ma la stessa esistenza del contratto di cessione stipulato tra ... S.p.A. e ... SPV S.r.l. A fronte di tale contestazione, la documentazione prodotta dalla creditrice non risulta idonea a dimostrare l'effettivo trasferimento del credito.

Come chiarito dalla più recente giurisprudenza della Corte di Cassazione (in particolare, si veda Cass. sent. n. 12007/24), nelle operazioni di cessione in blocco la pubblicazione dell'avviso in Gazzetta Ufficiale può assolvere alla funzione probatoria circa l'inclusione del singolo credito nell'ambito del portafoglio ceduto, ma ciò solo nell'ipotesi in cui non sia posta in discussione l'esistenza del contratto di cessione in sé e la contestazione del debitore riguardi esclusivamente la riconducibilità del credito controverso alle categorie descritte nell'avviso. La stessa pronuncia precisa però che, quando il debitore contesti la stessa esistenza del contratto, o comunque deduca che l'atto negoziale non sia stato stipulato o non sia riferibile alle parti dichiaratesi cessionarie, l'onere probatorio non può ritenersi assolto mediante la mera produzione dell'avviso in G.U. né mediante dichiarazioni unilaterali della parte che assume di essere cessionaria, essendo necessario produrre il contratto di cessione o altra prova documentale proveniente dal cedente, atteso che tale circostanza integra un fatto costitutivo della pretesa azionata.



Nel caso concreto, l'opponente ha sollevato una contestazione che rientra pienamente in questa seconda ipotesi: egli ha negato che il credito fosse mai stato validamente trasferito, rilevando come l'avviso di cessione fosse stato pubblicato dalla sola cessionaria e come la documentazione successivamente prodotta si limitasse a una dichiarazione di [REDACTED] datata settembre 2023 e a un elenco dei crediti reperibile in formato elettronico, privo di sottoscrizione e di attestazione di provenienza. La creditrice non ha mai depositato il contratto di cessione né alcun allegato allo stesso, pur essendo stata sollecitata più volte sul punto, ed anzi ha affermato che tale documento sarebbe "riservato", senza tuttavia indicare la ragione della mancata produzione.

La valutazione già compiuta dal giudice dell'esecuzione nella fase cautelare è pienamente condivisibile e trova riscontro negli stessi elementi oggi disponibili. Il g.e. ha infatti ritenuto che, a fronte di una contestazione così radicale, la sola pubblicazione dell'avviso in Gazzetta Ufficiale non fosse sufficiente, poiché l'avviso ha valore di pubblicità soltanto ai fini dell'opponibilità, ma non può surrogare la prova dell'esistenza del contratto quando quest'ultimo sia espressamente contestato. Tale impostazione è conforme ai principi affermati dalla Cassazione e risulta perfettamente applicabile anche nella presente fase di merito, nella quale la situazione probatoria non ha subito alcuna integrazione rispetto alla fase cautelare.

Neppure può attribuirsi valore dirimente alla dichiarazione proveniente da Intesa Sanpaolo, trattandosi di documento unilaterale proveniente da soggetto terzo rispetto al giudizio e redatto in epoca successiva all'inizio della controversia, privo di quei requisiti di certezza che la giurisprudenza richiede per assolvere a un onere probatorio concernente un fatto constitutivo della pretesa.

Poiché nel giudizio di merito, nonostante le contestazioni e i plurimi solleciti, la creditrice non ha mai prodotto il contratto di cessione, né una copia degli allegati necessari a dimostrare che il credito oggetto di causa rientri tra quelli effettivamente trasferiti, deve ritenersi che l'onere probatorio, che incombeva su di essa, non sia stato assolto. La mancanza di tale dimostrazione determina il difetto della legittimazione attiva di [REDACTED] SPV S.r.l. all'esercizio del credito dedotto in giudizio.



L'accoglimento di tale motivo di opposizione comporta l'assorbimento degli ulteriori profili dedotti dall'opponente, atteso che l'azione esecutiva non può proseguire in mancanza della prova della titolarità del credito azionario.

Le spese di lite possono essere compensate, ai sensi dell'art. 92 comma 2 c.p.c., in considerazione del fatto che la questione dirimente posta in giudizio, relativa alla prova della cessione in blocco dei crediti ai sensi dell'art. 58 T.U.B., è oggetto, negli ultimi anni, di un'evoluzione giurisprudenziale non univoca, come attestato anche dalle recenti pronunce della Corte di Cassazione. Tale variabilità interpretativa integra le gravi ed eccezionali ragioni richieste per derogare al principio di soccombenza.

p.q.m.

definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

- *dichiara la contumacia della SO.G.E.T. S.p.A.;*
- *in accoglimento dell'opposizione, dichiara che ... SPV S.r.l. è priva di legittimazione attiva in ordine al credito azionario nella procedura esecutiva e, per l'effetto, dichiara estinta la procedura esecutiva immobiliare n. 51/2023 R.G.E. promossa da ... SPV S.r.l.;*
- *compensa integralmente le spese di lite tra le parti.*

Chieti, 21 novembre 2025

Il Giudice

(dott. Alessandro Chiauzzi)

