



Decisione del 7 gennaio 2026

comunicata il 8 gennaio 2026

N. d'incarto	SBK 25 99
Istanza	Camera delle esecuzioni e dei fallimenti
Composizione	Moses, presidente Bensbih, attuaria
Parti	A._____ reclamante contro B._____ SA resistente patrocinato dall'avv. Matteo Galante MAG Legis SA, Via G. Pioda 14, 6900 Lugano
Oggetto	rigetto dell'opposizione
Atto impugnato	decisione Tribunale regionale Maloja del 16 ottobre 2025, comunicata il 21 ottobre 2025 (n. d'incarto 335-2024-187)

Ritenuto in fatto:

A. Nel mese di giugno 2016, la B._____ SA e A._____ hanno concluso un “*Contratto quadro per crediti ipotecari*”, con cui la banca ha concesso a A._____ un mutuo di CHF 1'078'000.00. Così facendo la B._____ SA è subentrata nel credito ipotecario già in essere fra A._____ e la Banca C._____, succursale di Lugano.

B. Le parti hanno contestualmente concluso un “*Accordo concernente il trasferimento di garanzia*”, con cui A._____ ha ceduto a garanzia del summenzionato credito alla B._____ SA la cartella ipotecaria al portatore n. _____ di primo rango, DG _____, costituita il 30 ottobre 2013, pari a nominali CHF 1'100'000.00 gravante i fogli PPP N.1._____, N.2._____, N.3._____, N.4._____ e N.5._____ di cui al foglio base part. n. 148 RFD di O.1._____, di proprietà di A._____.

C. Mediante scritto del 21 dicembre 2023, la B._____ SA ha disdetto con effetto al 1° luglio 2024 il contratto quadro per crediti ipotecari del 9/16 giugno 2016 “*a seguito di un recente cambiamento nella strategia commerciale*”, e contemporaneamente la citata cartella ipotecaria al portatore. La B._____ SA ha dunque preteso da A._____ il rimborso dei seguenti importi:

- CHF 7'988.88 entro il 31 dicembre 2023, di cui CHF 5'488.88 quali interessi in maturazione all'1.05% netto p.a. dal 30.06.2023 al 31.12.2023 e CHF 2'500.00 quale rata di ammortamento semestrale; e
- CHF 1'048'506.17 entro il 1° luglio 2024, di cui CHF 1'043'000.00 quale importo capitale ipoteca fissa _____ e CHF 5'506.17 quali interessi in maturazione all'1.05% netto p.a. dal 31.12.2023 al 01.07.2024

per un credito totale di CHF 1'056'495.05. Il pagamento del saldo fatto valere dalla B._____ SA non è mai avvenuto.

D. Con precetto esecutivo n. _____ in via di realizzazione di pegno immobiliare emesso il 29 ottobre 2024 dall'Ufficio esecuzioni e fallimenti Regione Maloja (in seguito: UEF), la B._____ SA ha escusso A._____ per l'incasso di CHF 1'048'506.17, oltre agli interessi del 5% dal 2 luglio 2024, indicando quale causa del credito: “*Forderungsurkunde: CHF 1'100'000 Inhaber-Schuldbrief 30.10.2013, n. _____, Bel _____*”, “*Pfandgegenstand: STWE N.1._____, N.2._____ und Quote N.3._____, N.4._____, N.5._____, Grundstück N. 148 GB*”

O.1._____", nonché "Contratto credito, Accordo di trasferimento di garanzia 9.6.2016, conferma di contratto forward-start 6.5.2020, Kündigung 21.12.2023".

E. Avendo A.____ interposto opposizione contro tale precetto esecutivo, con istanza del 13 dicembre 2024 la B.____ SA ne ha chiesto al Tribunale regionale Maloja il rigetto provvisorio, con protesta di tasse, spese e ripetibili.

F. Statuendo con decisione del 16 ottobre 2025, il giudice unico del Tribunale regionale Maloja ha accolto l'istanza e rigettato in via provvisoria l'opposizione interposta da A.____ al precetto esecutivo n. ____ dell'UEF, ponendo a carico di quest'ultimo le spese processuali di CHF 500.00 e un'indennità di CHF 1'000.00 a favore della B.____ SA.

G. Avverso tale decisione, in data 6 novembre 2025 A.____ (in seguito: reclamante) ha presentato reclamo al Tribunale d'appello, per ottenere – previa concessione dell'effetto sospensivo al gravame – in via principale l'accoglimento del suo reclamo e, di conseguenza, l'annullamento della decisione impugnata. In via subordinata, egli ha chiesto l'annullamento della seconda parte del dispositivo n. 2 della decisione impugnata, relativa alle spese ripetibili, posto come la B.____ SA non sarebbe stata professionalmente rappresentata in giudizio.

H. Sono stati acquisiti gli atti della procedura di prima istanza. Si rinuncia in concreto a invitare la B.____ SA (in seguito: resistente) a presentare osservazioni. La causa è matura per il giudizio.

Considerando in diritto:

1.1. La decisione impugnata – emanata in materia di rigetto dell'opposizione – è una decisione di prima istanza finale e inappellabile (art. 309 lett. b n. 3 CPC), contro cui è dato il rimedio del reclamo (art. 319 lett. a CPC) senza riguardo al valore litigioso alla Camera delle esecuzioni e dei fallimenti del Tribunale d'appello (art. 7 cpv. 1 LACPC [CSC 320.100] in combinato disposto con l'art. 11 cpv. 2 OOGTA [CSC 173.010]). In merito a reclami il Tribunale d'appello decide nella composizione di giudice unico (art. 7 cpv. 2 lett. a LACPC), come è qui il caso.

1.2. Pronunciata in procedura sommaria (art. 251 lett. a CPC), la decisione è impugnabile entro dieci giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 2 CPC). Visto che la notifica al reclamante è avvenuta in concreto il 27 ottobre 2025 (act. B.2), il termine d'impugnazione sarebbe scaduto così giovedì 6 novembre, sicché il presente reclamo è tempestivo.

2. Nella decisione impugnata, il giudice unico del Tribunale regionale ha ritenuto che la cartella ipotecaria al portatore detenuta dalla resistente pari a nominali CHF 1'100'000.00, gravante i fogli PPP N.1.____, N.2.____, N.3.____, N.4.____ e N.5.____ di cui al fondo base part. n. 148 RFD O.1.____, costituirebbe un valido titolo di rigetto provvisorio dell'opposizione per la somma posta in esecuzione (act. B.1 consid. 2.1). Il tribunale di prima istanza ha proseguito osservando che in concreto il criterio delle tre identità sarebbe manifestamente dato e il credito determinato (act. B.1 consid. 2.2). Inoltre, secondo il primo giudice non occorrerebbe analizzare l'esigibilità del credito poiché la validità della disdetta del credito ipotecario non sarebbe stata contestata dall'escusso (act. B.1 consid. 2.4). Infine, in merito all'eccezione sollevata dall'escusso relativa alla dilazione di pagamento, il Tribunale regionale ha ritenuto che quanto da lui documentato non costituirebbe un fatto ostativo ex art. 82 cpv. 2 LEF (act. B.1 consid. 2.5).

3. Nel reclamo, l'insorgente lamenta anzitutto che, contrariamente a quanto ritenuto dal giudice di prime cure, egli non avrebbe riconosciuto la legittimità della motivazione della disdetta del credito ipotecario. Nello specifico, la motivazione indicata nella lettera raccomandata del 21 dicembre 2023 – e meglio il *“recente cambiamento nella strategia commerciale”* – non sarebbe una ragione sufficiente per disdire *“un credito ipotecario”*. Inoltre, il reclamante ritiene di aver dimostrato che nell'estate 2024 fossero in corso colloqui con un altro istituto bancario per il subentro nel credito ipotecario in oggetto. Ciò avrebbe dovuto *“automaticamente generare la proroga del credito”* da parte della resistente, conformemente a quanto indicatogli nello scritto e-mail del 22 luglio 2024 redatto da D.____ per conto della parte resistente. L'arresto del reclamante avvenuto in data 23 agosto 2024 avrebbe impedito il trasferimento dell'ipoteca, tuttavia – a detta del reclamante – ciò sarà possibile non appena egli tornerà in libertà. Il reclamante conclude ritenendo che la disdetta del 21 dicembre 2023 non costituirebbe un valido titolo di rigetto provvisorio (cfr. per tutto quanto precede act. A.1, 4 seg.).

3.1. In ogni stadio di causa, il giudice esamina d'ufficio (art. 57 CPC), a prescindere dalle allegazioni delle parti, se la documentazione prodotta costituisce valido titolo di rigetto dell'opposizione (DTF 140 III 372 consid. 3.3.3) e se vi è identità tra l'escutente indicato sul precetto esecutivo (come nell'istanza) e il creditore designato nel titolo, tra l'escusso e il debitore menzionato nel titolo e tra la pretesa posta in esecuzione e il debito accertato o riconosciuto (DTF 142 III 720 consid. 4.1), fermo restando che in sede di reclamo l'esame d'ufficio è limitato alle carenze manifeste (DTF 147 III 176 consid. 4.2.1). Nell'esecuzione in via di realizzazione di pegno poi, il giudice verifica se vi è un titolo attestante l'esistenza

del pegno indicato nel precetto esecutivo (STAEHELIN, in: Staehelin/Bauer/Staehelin [edit.], Basler Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3^a ed. 2021, art. 82 n. 166 e 169). Di principio, spetta all'escutente dimostrare l'esigibilità del suo credito al momento della notifica del precetto esecutivo (sentenza del Tribunale federale 5A_136/2020 del 2 aprile 2020 consid. 3.4.2). Il principio non è però senza eccezioni, segnatamente, nel caso in cui l'esigibilità dipenda da una disdetta, che in linea di massima il giudice deve verificare, soltanto se è contestata dall'escusso (sentenze del Tribunale federale 5A_1026/2018 del 31 gennaio 2019 consid. 3.2.2).

3.2. In virtù dell'art. 82 LEF, il giudice pronuncia il rigetto provvisorio dell'opposizione ove il credito posto in esecuzione sia fondato su un riconoscimento di debito constatato mediante atto pubblico o scrittura privata (cpv. 1), a meno che l'escusso sollevi e giustifichi immediatamente eccezioni tali da infirmare il riconoscimento di debito (cpv. 2). La procedura di rigetto è una procedura sommaria documentale ("*Urkundenprozess*"), il cui scopo non è di accertare l'esistenza del credito posto in esecuzione bensì l'esistenza di un titolo esecutivo. Il giudice verifica solo la forza probatoria del titolo prodotto dal creditore – la sua natura formale – e vi conferisce forza esecutiva senza indugio (art. 84 cpv. 2 LEF) ove l'escusso non dimostri immediatamente una delle eccezioni liberatorie enumerate all'art. 81 LEF (DTF 139 III 444 consid. 4.1.1). La decisione di reiezione dell'istanza di rigetto (definitivo o provvisorio) dispiega solo effetti di diritto esecutivo senza regiodicata quanto all'esistenza del credito (DTF 99 la 423 consid. 3). Il pronunciato, quindi, non priva le parti del diritto di sottoporre nuovamente il litigio al giudice ordinario (artt. 79 o 83 cpv. 2 LEF; DTF 143 III 564 consid. 4.1; 136 III 528 consid. 3.2).

3.3. Ai sensi dell'art. 846 cpv. 2 CC la cartella ipotecaria può contenere convenzioni accessorie concernenti l'interesse, l'ammortamento del debito e la disdetta nonché altre clausole accessorie relative al credito risultante dalla cartella (prima frase); è ammesso il rinvio a una convenzione separata (seconda frase). Ai sensi dell'art. 847 cpv. 1 CC salvo convenzione contraria, il credito incorporato in una cartella ipotecaria diventa esigibile solo dopo essere stato disdetto con un preavviso di sei mesi per la fine di un mese. Il cpv. 2 di tale norma prevede imperativamente che una convenzione tra il creditore e il debitore non può accordare al creditore un termine di preavviso inferiore a tre mesi, salvo che il debitore sia in mora riguardo all'ammortamento o agli interessi.

3.4. Poiché – salvo convenzione contraria – il credito risultante dalla cartella ipotecaria sussiste accanto a quello da garantire derivante dal rapporto fondamentale tra il creditore e il debitore (art. 842 cpv. 2 CC), il creditore deve documentare tanto

la disdetta del credito che quella cartella ipotecaria incorpora quanto – se ne è eccepita l'inesigibilità – quella del credito che la stessa è chiamata a garantire, come pure i relativi termini di preavviso e di scadenza da ossequiare. Infatti il pagamento del credito incorporato nella cartella ipotecaria può essere preteso solo quando lo stesso è esigibile (BOVEY/CONSTANTIN, in: Foëx/Jeandin/Braconi/Chappuis [edit.], Commentaire romand Poursuite et faillite, 2^a ed. 2025, art. 82 n. 30).

3.5. A norma dell'art. 82 cpv. 2 LEF, incombe invece all'escusso l'onere di sollevare e rendere immediatamente verosimili le eccezioni od obiezioni che deduce in giudizio. Esse non solo devono essere esposte in modo convincente, ma devono anche essere sostanziate in modo perlomeno verosimile nel senso che a conforto delle allegazioni devono esserci riscontri oggettivi (DTF 132 III 140 consid. 4.1.2), di principio documentali (art. 254 cpv. 1 CPC; DTF 145 III 160 consid. 5.1). La verosimiglianza è infatti meno di una prova ma più di una semplice allegazione (sentenze del Tribunale federale 5A_139/2018 del 25 giugno 2019 consid. 2.6.1 seg.). L'esame del giudice è sommario sia in fatto che in diritto (DTF 145 III 213 consid. 6.1.3) e gli lascia un certo potere d'apprezzamento (sentenza del Tribunale federale 5A_66/2020 del 22 aprile 2020 consid. 3.3.1). L'eccezione è verosimile se sussistono oggettivamente più motivi a favore della realizzazione del fatto ostativo invocato che a sfavore (sentenza del Tribunale federale 5A_142/2017 del 18 agosto 2017 consid. 4.1; STAEHELIN, op. cit., art. 82 n. 87 segg.).

3.6. Oggetto della presente procedura di rigetto dell'opposizione è la questione a sapere se vi sia un valido titolo esecutivo per l'importo posto in esecuzione di CHF 1'048'506.17, così da poter rigettare l'opposizione interposta dall'escusso in via provvisoria. Nella fattispecie, la cartella ipotecaria al portatore detenuta dalla resistente n. _____ di primo rango, DG _____, costituita il 30 ottobre 2013, pari a nominali CHF 1'100'000.00, gravante i fogli PPP N.1._____, N.2._____, N.3._____, N.4._____ e N.5._____ di cui al fondo base part. n. 148 RFD O.1._____, costituisce, in via di principio, valido riconoscimento di debito ai sensi dell'art. 82 cpv. 1 LEF per quanto riguarda sia il pegno sia il credito incorporato nella cartella ipotecaria a concorrenza dell'importo definito all'art. 818 CC, considerato pure come con la sottoscrizione dell'accordo concernente il trasferimento di garanzia del 9/16 giugno 2016 il reclamante ha riconosciuto come suo debito personale il credito garantito dalla cartella ipotecaria (act. TR II.4 seg.; DTF 140 III 36 consid. 4; sentenza del Tribunale federale 5A_551/2022 del 18 gennaio 2023 consid. 3.2). Nel caso specifico, il capitale della cartella ipotecaria, di CHF 1'100'00.00, oltre agli interessi di mora al tasso di legge del 5% (art. 104 cpv. 1 CO), bastano già a coprire il credito posto in esecuzione (art. 818 cpv. 1 n. 1 e 2 CC). Quanto all'esigibilità del credito

posto in esecuzione si osserva quanto segue. La cartella ipotecaria al portatore detenuta dalla resistente di cui all'act. TR II.5 indica quanto segue: *“Diese Schuld ist auf Grund einer separaten Vereinbarung zwischen Schuldner und Gläubigerin zu verzinsen, abzuzahlen und zu kündigen”* (act. TR II.5). Con contratto quadro per crediti ipotecari del 9/16 giugno 2016 (act. TR II.2), la banca ha erogato a favore del reclamante un credito per un importo di CHF 1'078'000.00 garantito da pegno immobiliare. La clausola n. 12 di tale contratto intitolata *“Termini di disdetta / Rimborso anticipato”*, prevedeva una disdetta ordinaria del credito e rimborso del credito con un termine di disdetta pari a sei mesi, sia per l'ipoteca di tipo variabile, sia di tipo fisso o rollover (act. TR II.2). In siffatte circostanze, il credito risulta esigibile sulla scorta della disdetta del 21 dicembre 2023, con la quale la resistente ha sciolto il contratto quadro con effetto al 1° luglio 2024 e, contemporaneamente, la cartella ipotecaria al portatore in oggetto, invocando la clausola di disdetta n. 12 e il relativo termine di disdetta di sei mesi (act. TR II.2; act. TR II.7). Tale disdetta ordinaria appare pertanto valida, posto come le parti hanno pattuito con il contratto quadro per crediti ipotecari il termine di disdetta di 6 mesi, il quale in ogni caso non deroga al termine legale di sei mesi stabilito dall'art. 847 cpv. 1 CC.

3.7. Ciò premesso, contrariamente alla tesi del reclamante, secondo cui le ragioni alla base della disdetta indicate nella lettera del 21 dicembre 2023 non costituirebbero una motivazione sufficiente, la summenzionata clausola n. 12 del contratto quadro non sottopone la validità della disdetta ordinaria ad alcun'esigenza di motivazione. In concreto non sussistono quindi dubbi in merito all'interpretazione della citata clausola, ciò che peraltro neppure il reclamante pretende, sicché nell'esito la decisione impugnata può essere confermata.

3.8. In merito all'eccezione di dilazione sollevata dal reclamante, si osserva che egli non ha reso verosimile tale obiezione e che, come rettamente rilevato dal Tribunale regionale, la mera possibilità di ottenere una dilazione di pagamento da parte del creditore non equivale alla sua effettiva concessione. Infatti dagli atti, e meglio dal tenore dello scritto e-mail del 22 luglio 2024 redatto da D. _____ per conto della resistente, emerge una mera possibilità di ottenere in futuro una dilazione (*“[...] A ricezione di quanto sopra, che ti chiedo di effettuare entro breve [...], potremo sottoporre all'istanza competente la tua richiesta di avere maggiore tempo per la ricerca di un nuovo Istituto che riprenda le tue ipoteche, indicativamente fine agosto/fine settembre. A tale proposito sarebbe molto utile avere anche un'evidenza dei passi da te già intrapresi con gli Istituti”*, act. TR III.3), ciò che tuttavia non rende verosimile che tale dilazione sia stata effettivamente concessa. Neppure può essere seguito il reclamante laddove sostiene che con lo scritto e-mail del 22 luglio 2024 la

resistente intendeva concedere una dilazione “*automatica*” di pagamento condizionata alla dimostrazione che fossero in corso colloqui con un altro istituto bancario. Pertanto il fatto che il reclamante abbia prodotto lo scambio di scritti e-mail avvenuto con la Banca ._____ SA, da cui emerge che tra le parti erano in corso trattative per il trasferimento del credito ipotecario (cfr. act. TR III.1), nulla muta alla conclusione di cui sopra. Visto quanto precede, in concreto non sussistono elementi oggettivi che permettano di concludere che al ricorrente sia stata concessa una dilazione di pagamento.

3.9. Ne discende che la cartella ipotecaria al portatore in oggetto costituisce un valido titolo di rigetto provvisorio dell’opposizione interposta dal reclamante, come rettamente ritenuto dal Tribunale regionale.

4. Infine, in merito alla domanda formulata dal reclamante “*in via subordinata*”, con cui egli ha postulato l’annullamento della seconda parte del dispositivo n. 2 della decisione impugnata, relativa alle spese ripetibili, anche su tale punto il reclamo non è fondato. In effetti, contrariamente alla tesi del reclamante, secondo cui la resistente non avrebbe diritto alla rifusione di spese ripetibili poiché non rappresentata professionalmente in giudizio in procedura di prima istanza (cfr. act. A.1, 5), si osserva che la resistente ha inoltrato l’istanza del 13 dicembre 2024 tramite il suo rappresentante legale, avv. Matteo Galante, MAG Legis SA, Lugano, protestando tasse, spese e ripetibili (act. TR I.1, petito n. 2). Essa è stata rappresentata durante tutta la procedura di prima istanza, sulla scorta della procura del 6 dicembre 2024 agli atti (act. TR VI.1).

5. Tenuto conto di tutto quanto precede, il reclamo dev’essere dunque respinto e la decisione del Tribunale regionale Maloja del 16 ottobre 2025 confermata.

6. Con l’emanazione dell’odierno giudizio, la domanda di sospensione della procedura esecutiva n. ._____ diviene priva d’oggetto.

7. La tassa di giustizia per la procedura di reclamo, fissata in virtù degli artt. 48 e 61 cpv. 1 OTLEF (RS 281.35) in CHF 2’000.00, è posta a carico del reclamante, soccombente, ai sensi dell’art. 106 cpv. 1 CPC. Mentre non si pone problema di un’indennità per spese ripetibili, giacché la resistente non è stata invitata a formulare osservazioni.

Il Tribunale d'appello pronuncia:

1. Il reclamo è respinto.
2. La tassa di giustizia per la procedura di reclamo, di CHF 2'000.00, è posta a carico di A._____.
3. Non si assegnano ripetibili.
4. [Rimedi giuridici]
5. [Comunicazione a:]