

Sentenza n. 2879/2025 pubbl. il 09/06/2025
RG n. /2023
Repert. n. '2025 del 10/06/2025
Sentenza n. cronol. 1751/2025 del 09/06/2025

N. R.G. /2023



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di VENEZIA

Sezione specializzata in materia di impresa

Il Tribunale, in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott.ssa Lina Tosi	Presidente
dott.ssa Lisa Torresan	Giudice relatore ed estensore
dott.ssa Maddalena Bassi	Giudice

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. /2023 promossa da:

- parte attrice -
contro

- Convenuto contumace

Conclusioni di parte attrice

Sentenza n. 2879/2025 pubbl. il 09/06/2025
RG n. /2023
Repert. n. /2025 del 10/06/2025
Sentenza n. cronol. 1751/2025 del 09/06/2025

- 1) accertata e dichiarata l'estinzione, per effetto della cancellazione d'ufficio dal R.I., della società
S.r.l. - Società Unipersonale, con sede in
a far data dal 17.12.2020, accertare e dichiarare che il bene immobile -ad oggi
iscritto nei registri immobiliari in capo alla predetta S.r.l.- sito nel Comune di
e facente parte del (
censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune di al
è dalla stessa data del 17.12.2020
divenuto di proprietà esclusiva del convenuto sig. , nato ad
ed ivi residente, in via c.f. l unico socio
della S.r.l. - Società Unipersonale prima dell'estinzione della società stessa;
- 2) per effetto dell'accoglimento della precedente domanda, ordinarsi al competente Conservatore dei
Registri Immobiliari e al competente Ufficio del Registro di operare le relative trascrizioni e
volutazioni in favore del sig. esonerando il conservatore stesso da ogni
responsabilità;
- 3) per l'effetto, accertare e dichiarare che il convenuto è obbligato al pagamento
degli oneri condominiali per i periodi relativi alla differenza tra preventivo 2020 e consuntivo 2020
in poi e sino al bilancio consuntivo 2022 compreso, essendo succeduto all'obbligo di pagamento dei
medesimi oneri condominiali relativi alla differenza tra preventivo 2020 e consuntivo 2020 e sino al
16.12.2020 facente capo alla società estinta ed essendo, dal 17.12.2020, proprietario dell'immobile,
per complessivi € 8.112,98;
- 4) per l'effetto, condannare il convenuto al pagamento di € 8.112,98 dovuti per tutti
gli obblighi condominiali non corrisposti per congruaggio tra consuntivo e preventivo 2020 in poi,
sino al bilancio consuntivo 2022 compreso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Il Condominio , ha evocato in giudizio , quale socio unico di
S.r.l. - Società Unipersonale, con sede in ,
società cancellata dal Registro delle Imprese in data 17.12.2020.

Sentenza n. 2879/2025 pubbl. il 09/06/2025
RG n. /2023
Repert. n. /2025 del 10/06/2025
Sentenza n. cronol. 1751/2025 del 09/06/2025

Professatosi creditore della società estinta per oneri condominiali, ha chiesto l'accertamento che, a seguito dell'estinzione dell'ente, un bene immobile facente parte del condominio, di cui la società cancellata risultava titolare, fosse divenuto di proprietà esclusiva del convenuto e, conseguentemente, ha chiesto fosse accertato il subentro del convenuto nei debiti condominiali della società attrice e la condanna di quest'ultimo al pagamento del dovuto.

Il convenuto, al quale l'atto introduttivo è stato ritualmente notificato a mezzo posta, ritirata dal destinatario in data 24.03.2023, non si è costituito in giudizio e, con decreto ex art. 171 bis cpc depositato il 20.06.2023, ne è stata dichiarata la contumacia.

La causa è stata rimessa al collegio per la decisione dopo l'udienza ex art. 183 cpc, previo deposito delle memorie ex art. 171 *ter* cpc.

* * *

In via preliminare, va rilevato che parte attrice ha dimostrato il proprio interesse ad agire, avendo precisato che intende agire in sede esecutiva nei confronti del socio della società estinta, la quale, in prospettiva, risulterebbe essere l'attuale proprietaria di un bene immobile facente parte del condominio.

* * *

Venendo al merito, va in primo luogo accertato che la società srl Unipersonale si è estinta a seguito della cancellazione d'ufficio dal registro delle imprese, avvenuta in data 17.12.2020 (Cfr visura, doc. 1).

La cancellazione della società dal Registro delle Imprese ne ha comportato l'estinzione innestando un fenomeno successorio per le cosiddette "sopravvivenze" attive, per tali intendendo i beni presenti nel patrimonio della società al momento dell'estinzione.

Come chiarito dalle S.U., *"qualora all'estinzione della società di capitali, conseguente alla cancellazione dal registro delle imprese, non corrisponda il venir meno di ogni rapporto giuridico facente capo alla società estinta, si determina un fenomeno di tipo successorio, in virtù del quale: a) l'obbligazione della società non si estingue, ciò che sacrificerebbe ingiustamente il diritto del creditore sociale, ma si trasferisce ai soci, i quali ne rispondono, nei limiti di quanto risosso a seguito della liquidazione o illimitatamente, a seconda che, "pendente societate", fossero limitatamente o illimitatamente responsabili per i debiti sociali; b) i diritti e i beni non compresi nel bilancio di liquidazione della società estinta si*

Sentenza n. 2879/2025 pubbl. il 09/06/2025
RG n. /2023
Repert. n. /2025 del 10/06/2025
Sentenza n. cronol. 1751/2025 del 09/06/2025

trasferiscono ai soci, in regime di contitolarità o comunione indivisa, con esclusione delle mere pretese, ancorché azionate o azionabili in giudizio, e dei crediti ancora incerti o illiquidi, la cui inclusione in detto bilancio avrebbe richiesto un'attività ulteriore (giudiziale o extragiudiziale), il cui mancato espletamento da parte del liquidatore consente di ritenere che la società vi abbia rinunciato, a favore di una più rapida conclusione del procedimento estintivo" (Cass. civ. SU. 6070 del 2013).

Parte attrice non ha, tuttavia, provato che l'immobile menzionato nella propria domanda fosse ricompreso nel patrimonio della società estinta né che lo stesso risulti tutt'ora intestato a quest'ultima nei registri immobiliari.

Il Condominio si è, infatti, limitato a produrre un documento denominato visura catastale (doc. 2) datata 28.02.2023, che fa riferimento ad un immobile sito in Vicenza, , via al piano terra ma, dall'esame di tale documento, non si evince chi sia il titolare dell'immobile (indicato genericamente come persona giuridica).

Va inoltre ricordato che le visure catastali hanno lo scopo di identificare correttamente il bene oggetto dell'atto, mentre sono le visure ipocatastali, che si effettuano presso la ex Conservatoria dei RR.II. ora Agenzia delle Entrate servizio pubblicità immobiliare del luogo ove è sito l'immobile, ad avere lo scopo di far conoscere l'effettiva titolarità del bene.

Parte attrice non ha, tuttavia, prodotto alcuna visura ipocatastale e nemmeno altri documenti che consentano di identificare con sicurezza il proprietario dell'immobile.

Né possono in alcun modo soccorrere i verbali assembleari di approvazione dei preventivi e consuntivi di esercizio del condominio versati in atti, posto che dagli stessi emerge esclusivamente che la società cancellata è stata individuata dal condominio attore quale debitore delle spese condominiali ma non risulta alcuna prova della effettiva titolarità dell'immobile per cui è causa.

Le domande proposte dal Condominio nei confronti di vanno, per l'effetto, respinte.

In ragione della soccombenza di parte attrice, restano a suo carico le spese da essa sostenute.

P.Q.M.

Sentenza n. 2879/2025 pubbl. il 09/06/2025
RG n. /2023
Repert. n. /2025 del 10/06/2025
Sentenza n. cronol. 1751/2025 del 09/06/2025

Il Tribunale di Venezia, definitivamente decidendo nella causa promossa da Condominio
nei confronti di ed iscritta al n. 4345/2023 R.G., ogni diversa eccezione,
domanda ed istanza disattesa:

- Accerta che in data 17.12.2020 la società Srl Unipersonale è stata cancellata dal Registro delle imprese della Vicenza e, per l'effetto, si è estinta;
- Respinge le altre domande proposte contro .
- Nulla sulle spese.

Così deciso in Venezia nella Camera di Consiglio in data 4 giugno 2025

Il Presidente
dott.ssa Lina Tosi

Il Giudice estensore
dott.ssa Lisa Torresan