



Lunedì 20/01/2020

## **Esecuzioni immobiliari: richiesta residenza anagrafica e procedure telematiche tramite SPID**

A cura di: Meli e Associati

### **Richiesta certificato di residenza**

Nel corso della procedura di esecuzione immobiliare, il legale del creditore procedente, il CTU incaricato di redigere la perizia sull'immobile, il Custode Giudiziario e il Delegato alla vendita hanno la necessità di verificare la residenza anagrafica di diverse persone, in primo luogo del debitore esecutato ed eventualmente degli occupanti l'immobile, ai fini di effettuare correttamente le comunicazioni e le notifiche obbligatorie.

La richiesta da parte del Custode giudiziario o del Delegato alla vendita avviene più volte nel corso dell'incarico e generalmente:

- da parte del Custode giudiziario, subito dopo la nomina, al fine di inviare al debitore lettera di comunicazione della propria nomina, con indicazione della data nella quale il Custode effettuerà il primo accesso presso il bene pignorato;
  - da parte del Custode giudiziario, circa 15 giorni prima dell'udienza 569 cpc, che fissa la vendita. Lo scopo è di rispondere al Giudice dell'Esecuzione, nel corso dell'udienza 569 cpc, nel caso in cui vi siano problemi di notifica da parte del creditore procedente (compito non strettamente di competenza del Custode, ma del perito).
- Teniamo conto che i funzionari dei Comuni hanno tempo 30 giorni per inviare la residenza richiesta e pertanto è opportuno procurarsi il documento per tempo.
- da parte del Delegato alla Vendita (dopo la 569 cpc) per l'invio della raccomandata al debitore esecutato, portante l'avviso di vendita. Se il Delegato alla Vendita è lo stesso Custode, spesso si utilizza l'ultimo certificato già in possesso (quello chiesto prima della vendita 569 cpc);
  - da parte del Custode giudiziario, ogni volta che deve effettuare notifiche o inviare avvisi relativi alla procedura di saggio.

La richiesta di Certificato verrà inoltre intensificata tutte le volte che vi sono incertezze in merito alla residenza del debitore esecutato. Spesso gli uffici anagrafe dei Comuni semplificano la vita ai professionisti che si rivolgono a loro, fornendo telefonicamente conferma dei dati relativi alla residenza degli esecutati, ma nel solo caso in cui lo stesso professionista sia in grado di indicare in modo preciso e completo tutti i dati dell'ultimo certificato rilasciato.

Per avere una visione più completa della situazione e accertare l'eventuale presenza di soggetti degni di tutela (minori o altro) nell'ambito del nucleo familiare, normalmente il Professionista richiede non il semplice certificato di residenza, ma il CERTIFICATO CONTESTUALE DI STATO DI FAMIGLIA, RESIDENZA E CITTADINANZA.

### **Le procedure telematiche**

Sino a pochi anni fa, la richiesta dei certificati poteva essere effettuata unicamente recandosi allo sportello dell'Ufficio Anagrafe del Comune oppure - seguendo una procedura più complicata - mediante richiesta



cartacea o elettronica, a seguito di pagamenti dei diritti di segreteria ed imposte.

Negli ultimi periodi, in alternativa al metodo tradizionale, si sta sempre più affermando la possibilità, per i Custodi Giudiziari ed i Delegati alla Vendita, di utilizzare le procedure on-line messe a disposizione dai singoli Comuni: si tratta di un servizio molto utile, che permette di estrarre velocemente e senza oneri i certificati necessari allo svolgimento dei compiti a loro assegnati dal Tribunale.

Si raccomanda pertanto ai colleghi Custodi Giudiziari e Delegati alla Vendita di utilizzare nel modo corretto la funzionalità del sistema e di richiedere le esenzioni degli oneri nel solo caso in cui il compito svolto lo preveda.

Ad oggi il numero dei Comuni che fornisce questo tipo di servizio è rilevante e si registrano adesioni ogni giorno, ma non tutti i Comuni forniscono ancora il servizio di consultazione anagrafe on-line e dunque bisogna verificare sul sito internet del Comune interessato se tale servizio è attivo.

### Lo SPID

Lo SPID (Sistema Pubblico di Identità Digitale) è il sistema che permette il riconoscimento dell'utente e consente di accedere comodamente da qualsiasi dispositivo (computer, tablet, smartphone) ai servizi online della pubblica amministrazione italiana e dei privati accreditati.

Avviato a dicembre 2015, con l'accreditamento dei primi tre gestori di Identità digitale (SPID identity provider), il sistema ha iniziato a fornire i primi servizi a metà 2016 ed ha progressivamente aumentato i servizi a disposizione dei cittadini, mostrando un'importanza sempre più rilevante nel sistema digitale della Pubblica Amministrazione, con notevoli risparmi anche per i cittadini.

Attualmente i gestori di identità digitale accreditati e quindi autorizzati dall'Agenzia per l'Italia digitale (AgID) sono 9 e ciascun utente può scegliere liberamente il proprio (li indichiamo in ordine alfabetico):

Aruba, Infocert, Intesa, Lepida, Namirial, Poste Italiane, Register.it, Sielte e Tim.

Per ottenere il rilascio dello SPID è richiesto un documento di identità valido (carta di identità o passaporto), la tessera sanitaria, un indirizzo e-mail e il numero di telefono del cellulare usato normalmente. Il gestore, dopo aver verificato i dati del richiedente, emette l'identità digitale rilasciando le credenziali all'utente.

Per continuare a leggere l'articolo [CLICCA QUI](#).

Tra i diversi moduli che abbiamo realizzato relativi al software sulle Esecuzioni Immobiliari ti segnaliamo Relazione delle attività svolte dal Custode Giudiziario, un modulo che supporta l'attività del Custode Giudiziario e gli consente di adempiere agevolmente agli obblighi conseguenti la sua nomina.

Dott. Franco Confalonieri, Dott. Paolo Barbieri