

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

a cura di: **Franco Confalonieri e Paolo Barbieri**

**Dottori Commercialisti**

[www.studiomeli.it](http://www.studiomeli.it)

## 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.

## Livelli di sicurezza delle credenziali SPID

L'identità SPID è costituita da credenziali con caratteristiche differenti in base al livello di sicurezza richiesto per l'accesso.

Esistono tre livelli di sicurezza, ognuno dei quali corrisponde a un diverso livello di identità SPID:

- Il primo livello permette di accedere ai servizi online attraverso un nome utente e una password scelti dall'utente;
- Il secondo livello – necessario per servizi che richiedono un grado di sicurezza maggiore – permette l'accesso attraverso un nome utente e una password scelti dall'utente, più la generazione di un codice temporaneo di accesso (*one time password*);
- Il terzo livello, oltre al nome utente e la password, richiede un supporto fisico (ad esempio smart card o smartphone) per l'identificazione.

Attualmente solo alcuni dei gestori di identità digitale accreditati forniscono il terzo livello di sicurezza.

## Richiesta certificato di residenza con SPID

Per il Custode Giudiziario o il Delegato alla Vendita, ottenere il certificato anagrafico è diventato molto comodo e veloce se è in possesso dello SPID e il debitore esecutato risiede in uno dei Comuni abilitati al servizio.

I certificati emessi online:

- hanno la stessa validità di quelli rilasciati presso gli sportelli demografici;
- sono immediatamente disponibili dopo la richiesta e il pagamento se dovuto;
- sono emessi esclusivamente in formato PDF

Di seguito viene illustrato un esempio di utilizzo della funzione di richiesta di **certificato anagrafico contestuale di residenza e stato di famiglia** da parte di un Professionista in possesso di SPID, con la precisazione che la procedura – per quanto presenti molte similitudini - è differente da Comune a Comune e che alcuni Comuni richiedono, oltre alle credenziali SPID, un'ulteriore registrazione online prima di permettere l'accesso al servizio.

## 1. Ricerca se il Comune possiede il servizio

La prima operazione da compiere è quella di trovare l'area del sito del Comune riguardante i servizi demografici o elettorali. In alcuni siti è prevista un'apposita sezione di servizi online, tra i quali è presente la richiesta di certificati anagrafici.



The screenshot shows a Google search result for "comune di san giuliano milanese anagrafe". The search bar contains the text "comune di san giuliano milanese anagrafe". Below the search bar, there are navigation options: Tutti, Maps, Notizie, Immagini, Shopping, Altro, Impostazioni, and Strumenti. The search results show approximately 125,000 results in 0.40 seconds. The top result is from "www.sangiulianonline.it" and is titled "Anagrafe - Certificati - Comune di San Giuliano Milanese". The snippet below the title reads: "Dal nuovo portale ANAGRAFE ON LINE puoi stampare i seguenti certificati anagrafici ... Comune, in alternativa è possibile richiedere una risultanza anagrafica." Below the snippet, it says "Hai visitato questa pagina 5 volte. Ultima visita: 16/01/20".

## 2. Ricerca del servizio all'interno del sito del Comune

Si accede pertanto alla pagina del sito del Comune, dedicata al servizio



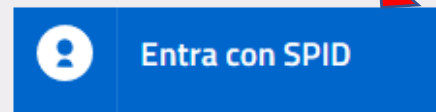
The screenshot shows the website of the Comune di San Giuliano Milanese. The header includes the logo of the comune and the name "Comune di San Giuliano Milanese". The navigation menu includes "Il Comune", "Servizi Online", "La Città", "Comunicazione", and "Amministrazione". The main content area is titled "Anagrafe - Certificati" and shows a breadcrumb trail: "Home / Servizi Online / Anagrafe - Certificati". Below the title, there are statistics: "15776 visualizzazioni" and buttons for "STAMPA" and "CONDIVIDI". A red arrow points to the "CONDIVIDI" button. The text below the statistics reads: "Dal nuovo portale ANAGRAFE ON LINE puoi stampare i seguenti certificati anagrafici e di stato civile per te e per i componenti della tua famiglia:". Below this, there are two bullet points: "- STATO CIVILE (NASCITA, MATRIMONIO, UNIONE CIVILE E MORTE) solo se l'atto è presente nei registri del nostro Comune, in alternativa è possibile richiedere una risultanza anagrafica." and "- CERTIFICATI ANAGRAFICI, quali: CERTIFICATO DI RESIDENZA; CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA; CERTIFICATO CONTESTUALE DI STATO DI FAMIGLIA, RESIDENZA E CITTADINANZA;". On the left side of the page, there is a sidebar with a blue background and white text. It includes the text "URP", "Numero verde: 800 179111", "SEGNALA UN DISSERVIZIO", "Contatta il Comune, Amiacque, Citelum", and "SERVIZI ONLINE". Below this, there are links for "Anagrafe - Certificati", "Portale Tributi", and "Accoglienza rifiuti".

## 3. Scelta della modalità di accesso al servizio

In questo caso, cliccando su "ANAGRAFE ONLINE" si accede alla sezione successiva, che permette di scegliere alla modalità di ACCESSO E AUTENTICAZIONE per la fruizione del servizio (a noi interessa quella più veloce, ossia l'accesso tramite SPID)

## SPID

SPID è il sistema di accesso che consente di utilizzare, con un'identità digitale unica, i servizi online della Pubblica Amministrazione e dei privati accreditati. Se sei già in possesso di un'identità digitale, accedi con le credenziali del tuo gestore. Se non hai ancora un'identità digitale, richiedila ad uno dei gestori.



### 4. Scelta del gestore SPID

Cliccando su "Entra con SPID" si apre una tendina dove si possono selezionare i possibili gestori dell'identità digitale.

## SPID

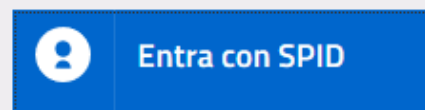
SPID è il sistema di accesso che consente di utilizzare, con un'identità digitale unica, i servizi online della Pubblica Amministrazione e dei privati accreditati. Se sei già in possesso di un'identità digitale, accedi con le credenziali del tuo gestore. Se non hai ancora un'identità digitale, richiedila ad uno dei gestori.

## CNS / TS-CNS

La Carta Nazionale dei Servizi (CNS) è una smart card per accedere ai servizi online della Pubblica Amministrazione su tutto il territorio nazionale. La TS-CNS oltre ai servizi sanitari normalmente offerti dalla tessera sanitaria permette l'accesso ai servizi in rete offerti dalla Pubblica Amministrazione in assoluta sicurezza e nel rispetto della privacy. Per usare la tessera sanitaria come CNS ed accedere ai servizi pubblici on-line, è necessaria l'attivazione presso uno degli sportelli abilitati presso la propria regione di appartenenza

## CRS Lombardia

La Carta Regionale dei Servizi (CRS) e la Tessera Sanitaria - Carta Nazionale dei Servizi (TS-CNS) sono strumenti innovativi per facilitare e agevolare nel quotidiano il rapporto tra cittadini, imprese e Pubblica Amministrazione. La Carta è gratuita e viene spedita



Il nostro gestore della identità digitale è PosteID

## 5. Il riconoscimento tramite SPID

Una volta selezionato il proprio gestore SPID, si apre la pagina che segue:

Richiesta di accesso di livello SPID 2 da  
Comune di San Giuliano Milanese

NOME UTENTE  
*inserisci e-mail*

PASSWORD  
*inserisci password*

Hai dimenticato il nome utente o la password?

ANNULLA

ENTRA CON SPID

Accedi più rapidamente.  
Inquadra il QR Code con l'App PosteID.  
Il codice è valido per 116 secondi

Per poter accedere al servizio proposto dal Comune da noi scelto viene richiesto un accesso di livello SPID 2. Il servizio prevede la possibilità di accesso al sistema, utilizzando una delle due possibilità alternative:

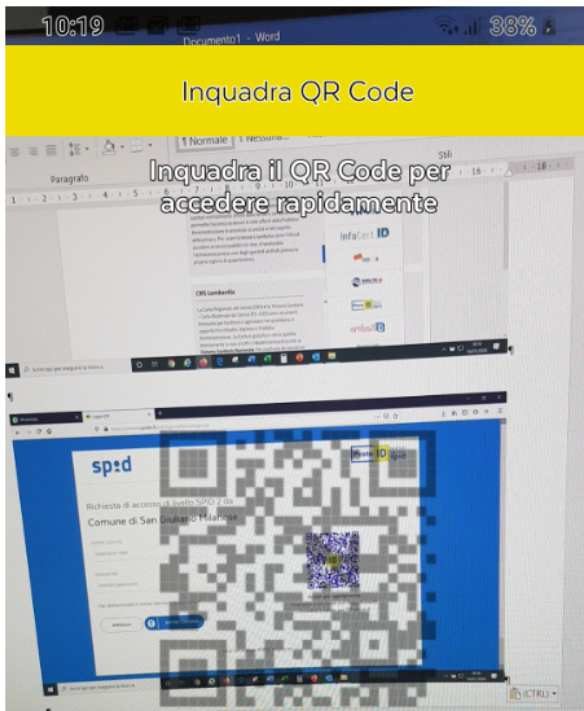
**1. Accesso mediante nome utente e password** (questi dati sono quelli utilizzati per la registrazione presso il gestore di identità digitale SPID)  
Occorre però in parallelo avere la disponibilità dello smartphone ed accedere alla app di PosteID per validare l'entrata, con inserimento del proprio PIN (numero di 6 cifre).

**2. Accesso mediante QR code**  
Anche in questo caso occorre combinare il sito con l'utilizzo di un'App sul cellulare.

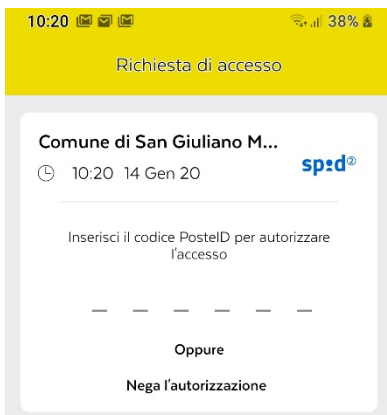
- si accede all'App sul proprio cellulare
- si clicca il tasto "AUTORIZZA CON QR CODE"



c) si permette al telefono di inquadrare il QR code con la fotocamera



Dopo aver inquadrato il QR code si apre la schermata seguente:



d) Si inserisce il proprio PIN (numero di 6 cifre)

e finalmente, riconosciuti dal sistema,  
viene formulata l'ultima richiesta di acconsentire l'invio dei propri dati.

## Richiesta di accesso di livello SPID 2 da Comune di San Giuliano Milanese



I seguenti dati stanno per essere inviati al fornitore dei servizi

Codice identificativo

Nome

Cognome

Luogo di nascita

Provincia di nascita

Data di nascita

Sesso

Ragione o denominazione sociale

Sede legale

Codice fiscale

Partita IVA

Documento d'identità

Numero di telefono mobile

Indirizzo di posta elettronica

Domicilio fisico

Data di scadenza identità

Domicilio digitale

NON ACCONSENTO

ACCONSENTO

Per consultare l'informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento 2016/679/UE [clicca qui](#)

Andare in fondo alla pagina e Cliccare su

ACCONSENTO

per accettare il trattamento dei dati personali forniti in fase di autenticazione, in quanto lo SPID tiene traccia degli accessi effettuati al sistema stesso.

A questo punto gli utenti già abilitati dal Comune possono iniziare ad operare per la richiesta del certificato.



Comune di

**San Giuliano Milanese**

Benvenuto

Servizi Demografici

Certificazione Libera

## Primo accesso con credenziali

Per completare il processo di abilitazione, è necessario inviare una mail avente come oggetto: "Abilitazione Certificazione Online", con servizi.demografici@comune.sangiulianomilanese.mi.it

L'abilitazione avverrà entro 2 giorni lavorativi.

## Accesso utenti già abilitati

Proseguire cliccando sul bottone "Servizi Demografici"

Chi è invece al primo accesso deve fare in questo caso di esempio, richiesta di attivazione del servizio.

Una volta ottenuta tale autorizzazione è possibile richiedere il certificato anagrafico della persona, inserendone i dati anagrafici, come nell'esempio sotto riportato.

Comune di  
**San Giuliano Milanese**

Benvenuto | **Certificazione Libera** | Servizi Demografici | Torna alla Home

Ricerca semplice Riduci

Cognome	<input type="text"/>	Nome	<input type="text"/>
Data Nascita	<input type="text" value="dd/mm/yyyy"/>	Sesso	<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F
Ricerca in	<input type="text" value="Anagrafe"/>	Codice Fiscale	<input type="text"/>
Motivo Richiesta	<input type="text"/>		

COMUNE DI SAN GIULIANO MILANESE  
P.I. 00798940151

Via De Nicola 2 - 20098 San Giuliano Milanese (MI)  
Centralino: 02 982071 - Numero verde 800 179111  
Fax: 02 98241110

La procedura di richiesta è guidata dal sistema e prevede pochi semplici passi:

- 1) La scelta dell'intestatario
- 2) La selezione del certificato
- 3) L'indicazione dell'eventuale esenzione dall'imposta di bollo

In breve tempo si otterrà il certificato richiesto, in formato PDF.



Se la persona richiesta non è residente o si è trasferita, non risulterà disponibile alcun documento. Il sistema non precisa quindi se la persona si è trasferita o non è mai risieduta presso il Comune contattato. In tal caso bisognerà contattare direttamente l'ufficio Anagrafe per verificare il trasferimento di residenza presso un altro Comune.