

# VADEMECUM PER IL CUSTODE GIUDIZIARIO- SPECIFICAZIONE DEI COMPITI DEL CUSTODE

## AMMINISTRAZIONE E GESTIONE

La **conservazione in senso stretto o amministrazione conservativa** distinta dalla amministrazione gestoria è l'attività specificamente assegnata al custode dall'art. 65 c.p.c

la **conservazione** non è riferita alla *res* pignorata nella sua materialità ma al suo valore economico di scambio ed è quindi compresa nella custodia ogni attività volta ad evitare la svalutazione nelle more della procedura e ad assicurare la realizzazione del giusto prezzo di mercato al momento della vendita e finalizzata al

a) **mantenimento della piena integrità materiale** (dato che le alterazioni giuridiche sono di per sé inefficaci *ex art. 2913 c.c.*) che potrebbe essere pregiudicata da danneggiamenti operati dal debitore o da terzi, ma anche da condotte distrattive ( il pericolo di sottrazione non è affatto inconcepibile nell'esecuzione immobiliare, dato che il pignoramento si estende automaticamente (*ex art. 2912 c.c.*) a pertinenze e accessori e che, anche elementi considerati parti essenziali dell'edificio (ascensore, caldaia, impianto di riscaldamento e bruciatore sono suscettibili di rimozione) Al custode spettano quindi:

- la **sorveglianza** sull'operato dell'occupante e
- la tempestiva **segnalazione** di fatti o comportamenti che possano compromettere il bene colpito da pignoramento.
- Incombe poi sul custode un **dovere di sorveglianza sulla condizione dell'immobile** al fine di rilevare tempestivamente eventuali pericoli che possano scaturire dalla cosa in custodia (es. stato di inagibilità e pericolo di crollo, presenza di pozzi o buche, presenza di amianto di copertura, condizioni igienico sanitarie precarie, presenza di animali abbandonati)
- Compete altresì all'ausiliario l'**adozione di mezzi adeguati ad evitare intrusioni e/o danneggiamenti**: una volta liberato l'immobile, infatti, si rende necessaria la sostituzione delle serrature, chiusura di vani aperti, recinzione di terreni incolti e, in taluni casi, per immobili isolati, anche la predisposizione di dispositivi di allarme.
- Rientrano nei compiti di salvaguardia dell'integrità materiale del bene la **manutenzione ordinaria e quella straordinaria anche con esecuzione di interventi urgenti in relazione alle circostanze**: a mero titolo esemplificativo, piccole riparazioni, disinfestazione, taglio dei rami che si protendono verso il vicino, pagamento delle utenze indispensabili (allacciamento alla rete elettrica), ecc., ma la "conservazione" potrebbe comprendere pure opere di ripristino più gravose

b) **mantenimento dell'utilità economica del bene pignorato.** attiene, invece, alla conservazione del valore d'uso dell'immobile pignorato, anch'esso oggetto di pignoramento *ex art. 2912 c.c.*: con l'avvertenza che il riferimento ai "frutti" (art. 820 c.c.) del bene staggito è rivolto sia ai frutti civili (canoni di locazione o di affitto), sia ai frutti naturali. L'attività si sostanzia, concretamente, nella riscossione dei canoni previsti per locazioni o affitti già in corso o nell'incasso dell'indennità per ritardata restituzione (con decorrenza dalla sostituzione nella custodia).

L'obbligo per il custode incombe dal provvedimento di nomina fino al decreto di trasferimento in cui si realizza l'effetto traslativo in favore dell'aggiudicatario, ed ha per oggetto tutti frutti maturati dopo la trascrizione del pignoramento fino al decreto di trasferimento. Dei frutti maturati dalla data del pignoramento alla sostituzione nella custodia risponde naturalmente il debitore quale custode *ex lege* che deve rimmetterli alla procedura con il rendiconto di gestione, ma laddove questi non lo faccia il custode giudiziario nominato in sostituzione è legittimato a recuperarli coattivamente presso il debitore se percepiti o presso il conduttore se non sono stati mai versati

Qualora sia stato assoggettato ad esecuzione un terreno agricolo spetterà al custode la **raccolta dei prodotti** una volta giunti a maturazione, ma non può certo essere esclusa dall'attività di conservazione in senso stretto (sebbene abbia natura più amministrativa che conservativa) la stipula di negozi per la prosecuzione della coltivazione nelle more del processo.

Anche se la conservazione del cespite staggito e del suo valore d'uso implica necessariamente un'attività gestoria, è comunque possibile individuare, tra i compiti assegnati al custode, una categoria di mansioni più propriamente riconducibili alla **funzione di amministrazione e gestione** del compendio pignorato

l'**amministrazione gestoria** non deve solamente preservare la situazione esistente ma deve tendere ad incrementare le potenzialità del cespite per consentire di sfruttare appieno anche il suo valore d'uso e di ottenere una sua migliore liquidazione

il custode dell'immobile pignorato non può quindi limitarsi a conservare l'integrità materiale di ciò che è oggetto del suo incarico, ma deve occuparsi di **conservarne e se possibile, incrementarne il valore economico** e, ove si tratti di beni fruttiferi, di percepirne e conservarne i frutti.

A tal fine il custode può dare in locazione l'immobile pignorato, purché con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione. Allo stesso modo il custode potrà procedere alla stipula di altri contratti quali l'**affitto di fondo rustico** (anche con riferimento ai contratti agrari *ex Legge 3 maggio 1982 n. 203*) o la **concessione in colonia parziaria** o la **trasformazione di una locazione in mezzadria**.

Dalla speciale natura dei contratti di godimento stipulati dal custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c. discendono conseguenze rilevanti sulla sua **durata** e sulla **derogabilità della disciplina vincolistica dettata per le locazioni di immobili o per gli affitti di fondi rustici**.

A tal proposito la giurisprudenza e a dottrina riconoscono la piena validità delle clausole che (*ex art. 1603 c.c. e in deroga alla normativa speciale*) comportano la **risoluzione per effetto della vendita forzata del bene** (in quanto esprimono "un limite di durata connaturato al contratto ed alle sue peculiari finalità, che lo sottraggono all'ambito di applicabilità del combinato disposto degli artt. 7 e 41 della legge 22 luglio 1978, n. 392") e **impediscono l'applicabilità delle norme sulle proroghe legali degli affitti agrari**

Il custode ha poi facoltà – ricorrendone le condizioni – di stipulare, previa autorizzazione giudiziale, **locazioni a uso turistico**, esonerate dalla disciplina vincolistica in forza dell'art. 1, 2° co., lett. c), Legge 9 dicembre 1998 n. 431, o **locazioni di natura transitoria** ai sensi dell'art. 5 della menzionata normativa.

**In caso di azienda** (che costituisce, com'è noto, un'universalità di beni, comprendente sia beni immobili che beni mobili, materiali e immateriali), possono verificarsi le seguenti ipotesi:

- a) qualora l'azienda di proprietà del debitore sia condotta da terzi in forza di contratto di affitto opponibile alla procedura, il custode subentrerà nel contratto in luogo del debitore ed avrà cura di percepire la componente del canone di affitto relativa alla sola componente immobiliare (se già scorporata e individuata nel contratto di affitto d'azienda), mentre la quota-parte di canone relativa alla componente mobiliare e beni immateriali continuerà ad essere percepita dall'esecutato, non costituendo oggetto di pignoramento (salvo casi particolari, ad es. locazione alberghiera e pignoramento esteso anche ai beni mobili);
- b) sempre nel caso di cui sub "a", se il contratto di affitto d'azienda non prevede lo scorporo del canone, il custode dovrà prontamente relazionare al G.E. affinché questi dia mandato all'esperto stimatore o ad altro ausiliario di procedere allo scorporo del canone, in relazione alle varie componenti dell'azienda;
- c) qualora l'azienda non venga in atto esercitata né dal debitore né da terzi ma, in corso di procedura, venga avanzata richiesta di affitto d'azienda, il custode ne richiederà l'autorizzazione al giudice dell'esecuzione sotto forma di locazione temporanea dell'immobile, la cui scadenza verrà *naturaliter* a cessare con l'aggiudicazione del bene ed il relativo decreto di trasferimento; contestualmente, per quanto attiene ai beni mobili, richiederà il previo consenso del debitore alla stipula di analogo contratto di locazione temporanea, in modo che il conduttore possa godere dell'intero compendio aziendale, comprensivo sia della componente mobiliare che immobiliare; il custode richiederà, altresì, che vengano discriminate (anche con l'ausilio dell'esperto stimatore) la quota parte del canone riferibile all'immobile (che verrà incamerata dal custode

nell'interesse della procedura esecutiva) e ai beni mobili (che verrà percepita direttamente dall'esecutato).

Di contro il custode giudiziario è tenuto ad effettuare IMMEDIATA DISDETTA di tutti i contratti di locazione opponibile alla procedura esecutiva, per consentire di porre in vendita l'immobile nella migliore condizione possibile.

L'aggiudicatario infatti in tal modo dopo il decreto di trasferimento, quando il contatto sarà giunto alla sua scadenza quadriennale sarà libero di rinnovare il contratto di locazione ritenuto conveniente ovvero intimare la finita locazione e liberare l'immobile ove ritenuto poco proficuo.

### **ESAME DEL FASCICOLO E DELLA PROCEDURA DI CONCERTO CON L'ESPERTO STIMATORE**

Una volta ricevuto l'incarico congiuntamente all'esperto con decreto ex art. 569 – 559 comma terzo, il custode giudiziario in collaborazione con l'esperto nominato procederà alla verifica degli atti presenti nel fascicolo, avvalendosi del MODULO DI VERIFICA DOCUMENTAZIONE.

E ciò per verificarne la completezza ai sensi e per gli effetti dell'art. 567 c.p.c.

In primo luogo dovrà essere verificato che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano gli stessi di quelli indicati nell'ipoteca e dell'atto di provenienza (ovvero del titolo di proprietà dell'esecutato).

In caso negativo l'esperto stimatore verificherà, sulla base dello storico catastale, che l'immobile indicato nell'ipoteca e nel titolo di provenienza sia lo stesso di quello indicato nel pignoramento.

Il custode e l'esperto stimatore accederanno alla Conservatoria e verificheranno tutte le iscrizioni e trascrizioni a carico del soggetto esecutato e dell'immobile pignorato per avere una visione completa della situazione.

Acquisiranno **obbligatoriamente il titolo di provenienza PER ESTESO** presso il notaio rogante ovvero presso l'archivio notarile. Ove necessario (in caso di dubbi circa l'estensione del diritto pignorato, l'identificazione del bene o la continuità delle trascrizioni) acquisiranno anche i titoli derivativi antecedenti.

Va infatti ricordato che oggetto del pignoramento non è l'immobile nella sua consistenza fisica, ma i DIRITTI DELL'ESECUTATO SU DETTO IMMOBILE. Appare quindi indispensabile leggere il titolo per esteso al fine di comprendere l'estensione del diritto di proprietà e l'esistenza di pesi o gravami, ma anche l'eventuale esistenza di servitù attive, di accessori o pertinenze che vanno ricomprese nell'oggetto del pignoramento.

In caso di trascrizione di domanda giudiziale avente ad oggetto l'immobile pignorato, il custode e l'esperto stimatore avranno cura di consultare il ruolo presso la cancelleria del tribunale ove è

incardinato il giudizio, verificarne l'oggetto e l'attuale pendenza (o meno) nonché di acquisire ogni utile informazione sull'evoluzione e/o l'esito dello stesso, rendendone edotto il giudice dell'esecuzione.

#### ATTIVITA'PER IL PRIMO ACCESSO

Solo dopo aver effettuato l'esame del fascicolo e della documentazione reperita di cui sopra, ed avere verificato che non vi sono ostacoli, immediatamente riscontrabili alla vendita del compendio pignorato, il custode tenterà, il prima possibile e comunque entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina.

Pur essendo necessario formalizzare il proprio contatto con il debitore esecutato, è preferibile prediligere per il primo contatto con il debitore un approccio meno formale e spersonalizzante.

**In caso di esito positivo del tentativo accesso**, il custode verificherà se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;

Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono), che è ancora possibile evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori –e non con il solo precedente- proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;

Se l'immobile risulti occupato da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo.

Ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà a inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale ;

Il custode comunicherà agli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere in loco per consentire la visita del bene; che dovrà provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene;

Il custode accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

Il custode avrà cura, altresì, di richiedere – sia all'amministratore di condominio che all'esecutato - se sono state deliberate spese per attività condominiali straordinarie, se siano stati eseguiti i relativi lavori, l'ammontare delle relative spese in capo all'esecutato, i versamenti dallo stesso eseguiti per tali causali e le somme residue da corrispondere, invitando l'amministratore a inoltrare (per conoscenza) anche al custode ogni e qualsiasi successiva comunicazione inerente all'immobile pignorato.

Il custode provvederà, altresì, ad acquisire presso il debitore ogni documento utile nell'interesse della procedura, ad es. pagamento IMU, eventuali scritture private aventi ad oggetto l'immobile pignorato ecc.. ed avrà cura di acquisire a verbale ogni utile dichiarazione da parte del debitore relativamente alla proprietà ed allo stato di possesso dell'immobile in capo a sé medesimo (si pensi, ad esempio, ai casi di immobile pervenuto per successione non trascritta e a comportamenti del debitore che integrino accettazione tacita di eredità).

**In caso di esito negativo del tentativo di primo accesso dovuto a:**

- immobile non abitato,
- debitore irreperibile
- ostacoli all'accesso da parte dell'occupante,

il custode relazionerà immediatamente al giudice dell'esecuzione chiedendo l'AUTORIZZAZIONE ALL'ACCESSO FORZOSO CON L'ASSISTENZA DELLA FORZA PUBBLICA.

A seconda delle necessità il giudice dell'esecuzione autorizzerà l'accesso con il solo fabbro, ovvero al contrario AVVALENDOSI ANCHE DELL'ASSISTENZA DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO

Nelle ipotesi in cui sia possibile rinvenire all'interno dell'immobile beni mobili di particolare pregio tale ultima assistenza sarà assolutamente necessaria.

Nell'ipotesi di OCCUPAZIONE SINE TITULO ovvero con TITOLO NON OPPOINBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA il custode giudiziario chiederà al giudice dell'esecuzione l'autorizzazione ad acquisire alla procedura P'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE SINE TITULO con le seguenti modalità:

la quantificazione della indennità sarà PREVENTIVAMENTE determinata dall'esperto stimatore, ovvero prima della richiesta di autorizzazione (l'esperto potrà determinarla parametrandola innanzi tutto ai canoni indicati nel titolo esistente sebbene non opponibile, ed in ogni caso quantificandola anche in base ai valori medi dei canoni di locazione in zona in caso di occupazione senza alcun titolo) con apposita relazione che il custode allegherà alla sua istanza. Tale quantificazione sarà preventivamente comunicata ai creditori, dando un termine per eventuali osservazioni. decorso il quale il custode, trasmetterà la relativa istanza al giudice per la sua autorizzazione.

CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI PRIMO ACCESSO (DA TRASMETTERE AL  
GIUDICE ED AI CREDITORI)

- Eseguito l'accesso, il custode invierà, a mezzo fax, una sintetica comunicazione a tutti i creditori e la presenterà all'attenzione del giudice, ove possibile, illustrandola verbalmente allo stesso in sede di ricevimento il giovedì pomeriggio, in caso contrario depositandola in cancelleria per la consultazione del g.e.
- Nella relazione in parola il custode dovrà indicare:
- Eventuali **PROBLEMATICHE GIURIDICHE** riscontrate nell'esame della documentazione già acquisita
- Eventuali ulteriori indagini da effettuare presso i pubblici registri, emerse dalla documentazione già acquisita
- Eventuali **PROBLEMATICHE DI TIPO TECNICO** segnalate dall'esperto stimatore che necessitino di ulteriori approfondimenti e potrebbero costituire motivo di ritardo per la consegna dell'elaborato peritale, ovvero comportare un'incidenza sul valore di stima
- gli interventi di manutenzione o ripristino necessari, avvalendosi dell'ausilio dell'esperto stimatore ex art 68 c.p.c.
- gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile da incursioni esterne e danneggiamenti all'immobile da parte di terzi
- gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile per i possibili danni che l'immobile può procurare ai terzi
- descrizione di come si è svolto il primo accesso, eventuali criticità, lo stato di occupazione dell'immobile
- eventuali situazioni "anomale" di **POSSESSO** da parte di terzi, che possano pregiudicare e/o compromettere l'utile trasferimento del bene in capo all'acquirente a seguito di vendita forzata (es. possesso utile *ad usucapionem* e, comunque, ogni situazione di detenzione senza titolo non accompagnata da dichiarazione da parte del terzo occupante circa l'altruità della cosa detenuta e immediata disponibilità al rilascio del bene su semplice richiesta del custode)
- **le attività da espletare per la gestione attiva del compendio pignorato.** Verificando quindi quali siano le potenzialità del bene pignorato per impedire il deprezzamento e per incrementare il valore di scambio ed il valore d'uso del medesimo, proporrà al giudice tutte le iniziative necessarie.

Alla relazione dovrà essere allegato **IL VERBALE DI PRIMO ACCESSO** e **LA DICHIARAZIONE RESA DALL'OCCUPANTE** (sia esso debitore esecutato che terzo, con titolo ovvero senza titolo)

## ORDINE DI LIBERAZIONE

- Ove non venga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione immediata al giudice allegando alla stessa bozza dell'ordine di immediata liberazione
- **In ogni caso ogni qualvolta si renda necessario per una migliore gestione dei compiti di custodia, il custode redigerà bozza del provvedimento di liberazione utilizzando gli schemi forniti dall'ufficio e la sottoporrà al Giudice per la sottoscrizione;**
- **Il custode predisporrà sempre la bozza dell'ordine di liberazione per l'udienza ex art 569 c.p.c. cui è tenuto a partecipare;**
- Laddove l'immobile non sia stato liberato prima della aggiudicazione, il custode provvederà a predisporre per tale udienza la bozza di provvedimento di liberazione che sarà sottoscritta dal giudice e che, salvo contraria richiesta dell'aggiudicatario, sarà posto prontamente in esecuzione dal custode;
- Emesso il provvedimento di rilascio, il custode provvederà a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto avvalendosi del procuratore nominato dal giudice dell'esecuzione nel provvedimento di liberazione;
- il Custode notificherà quindi anche l'avviso di soggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario.

## ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

- Il custode si occuperà dell'intera gestione della pubblicità legale e commerciale secondo le indicazioni contenute nell'ordinanza acquisendo dal creditore precedente gli importi necessari, le relative spese saranno poi poste in privilegio ex art. 2770 c.c. nel piano di riparto;
- Il custode giudiziario provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita *unitamente alle foto in formato digitale* siano disponibili *on line* sul sito internet prescelto dal Tribunale di Roma, controllando l'esattezza dei dati, segnalando immediatamente al *provider* eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento;
- **Il testo della inserzione sul quotidiano e su Internet** dovrà contenere unicamente i seguenti dati: la descrizione, l'ubicazione del bene **COMPENSIVA DEL QUARTIERE E DELLA ZONA**, la tipologia e la consistenza del medesimo (superficie in mq.), la regolarità urbanistica e lo stato di occupazione, il prezzo base, la data e l'ora della vendita senza incanto e della vendita con incanto, il numero della procedura e l'indicazione del giudice, lo stato dell'immobile (libero, occupato da terzi – con o senza titolo – o dal debitore), il nome e il recapito telefonico del custode. la possibilità di

accedere a mutuo ipotecario alle condizioni determinate dalle banche convenzionate. **Andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.**

- In concomitanza con la pubblicazione dell'inserzione sul giornale individuato dal custode su autorizzazione del giudice, il custode, anche avvalendosi di un proprio collaboratore, affiggerà un cartello "VENDESI" presso il portone di ingresso dell'immobile
- **Provvederà a sottoporre al giudice di volta in volta l'opportunità di PUBBLICITA' COMMERCIALI AGGIUNTIVE specifiche per la tipologia di immobile pignorato.**

#### VISITE ALL'IMMOBILE

- Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornirà i loro nomi;
- Le visite all'immobile dovranno essere organizzate dal custode singolarmente per ciascun richiedente e non già per gruppi, ad orari intervallati di un tempo ragionevole tra l'una e l'altra visita, in modo da evitare qualunque contatto tra i potenziali offerenti e scongiurare, quindi, possibili accordi che possano incidere sul regolare svolgimento della futura asta. Allo stesso modo, il custode avrà cura di essere costantemente presente durante la visita a fianco del richiedente, in modo da evitare possibili interlocuzioni tra lo stesso e l'esecutato che possano parimenti incidere sul regolare svolgimento della futura asta.
- In occasione delle visite il custode dovrà essere in grado di fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita Il custode inoltre fornirà agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta dovrà essere sottoscritta dai tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa nel luogo stabilito dal giudice o dal delegato entro il giorno precedente la gara. Chiarirà anche che nella vendita con incanto sarà necessario formulare in ogni caso -e dunque anche in assenza di altri offerenti- una offerta in rialzo, a differenza della udienza di vendita senza incanto
- Il custode illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

#### SPESE DELLA CUSTODIA

- I creditori procedenti provvederanno ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o sostenende dal custode nell'esecuzione dell'incarico.
- Eventuale rinuncia alla vendita ed alle conseguenti formalità di pubblicità saranno comunicate al custode.
- In tal caso il custode comunicherà l'avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, specificando

che le ulteriori spese saranno poste a carico solidale dei creditori intervenuti non rinunzianti muniti di titolo esecutivo

- Il custode potrà in ogni caso chiedere l'autorizzazione del giudice per utilizzare i frutti eventualmente acquisiti alla procedura per la gestione dell'immobile e per gli adempimenti pubblicitari, e potrà altresì chiedere al giudice l'autorizzazione per la assunzione di obbligazioni a nome della procedura esecutiva se funzionali alla gestione attiva del compendio pignorato ed all'espletamento degli incarichi di ausiliario ad essi affidati.

#### RENDICONTO DELLA CUSTODIA

- Il custode depositerà ogni sei mesi una relazione scritta sul proprio operato e, al termine dell'incarico, fornirà adeguato rendiconto **sia in termini numerici che descrittivi in relazione alle attività espletate per la gestione attiva del compendio pignorato.**
- **Per qualsiasi fatto nuovo e/o sopravvenuto, meritevole di essere attenzionato immediatamente al giudice dell'esecuzione, il custode avrà cura di relazionare senza indugio.**