

CAMERA EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI DE PE LÂNGĂ CURTEA DE APEL TIMIȘOARA
SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI
DRAGOMIR, STEPANOV ȘI ASOCIAȚII



sediu Strada Gheorghe Lazăr, numărul 24, Clădirea Fructus Plaza,
SAD 19, etajul 3, Municipiul Timișoara, Județul Timiș
e-mail office@executoritimisoara.ro
www.executoritimisoara.ro
tel. 0 256 43 13 46, fax 0 256 43 13 47
CIF RO 24 896 766
cont RO95 BREL 0002 0008 7392 0108 deschis la
cons. Libra Internet Bank S.A.



act 38 698 973

Dosar executare nr. 3762/EX/2023

12.02.2024

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ

Subsemnatul, STEPANOV VOISLAV, executor judecătoresc în cadrul SCPEJ DRAGOMIR, STEPANOV ȘI ASOC., de pe lângă Judecătoria Timișoara – Curtea de Apel Timișoara, cu sediul în Strada Gheorghe Lazăr, numărul 24, Clădirea Fructus Plaza, SAD 19, etajul 3, Municipiul Timișoara, Județul Timiș, cod poștal 300 081, România, numit prin Ordinul Ministrului Justiției, având în vedere cererea de executare silită nr. 3762/EX/2023 din data de 14.07.2023, ce face obiectul dosarului de executare silită numărul 3762/EX din data de 14.07.2023, având creditori pe :

— dl. BAYARD Ernst Peter, cu domiciliul în Strada Satu Nou, numărul 8, apartamentul 9, Municipiul Timișoara, Județul Timiș, România;

— KELTERBORN Lukas Andreas, cu domiciliul în Munchen, 81673, Hansjakobstr. 64, ap. 4, Germania, având adresa de corespondență la Galu Asociații – Societate Civilă de Avocați în Strada Gheorghe Lazar, numărul 24, SAD 23, Municipiul Timișoara, Județul Timiș, România;

— prin mandatar GALU ASOCIAȚII – SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI, CIF RO 39 067 375, cu sediul în Strada Gheorghe Lazar, numărul 24, SAD 23, Municipiul Timișoara, Județul Timiș, România,

— prin agent de colectare SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI DRAGOMIR, STEPANOV ȘI ASOCIAȚII, CIF RO 24 896 766, cu sediul în Strada Gheorghe Lazăr, numărul 24, Clădirea Fructus Plaza, SAD 19, etajul 3, Municipiul Timișoara, Județul Timiș, cod poștal 300 081, România;

— creditor intervenient HIRSCHBERG Jurgen Wolfgang, cu domiciliul în Obergunzburg, str. Hartmannsbergerstrasse, nr. 9, Germania, prin Iancu, Jivan, Vigh – Societate Civilă de Avocați cu adresa de corespondență în Strada Virgil Madgearu, numărul 17, apartamentul 4, Municipiul Timișoara, Județul Timiș, România (prin mandatar IANCU, JIVAN, VIGH – SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI, CIF RO 42 111 713, cu sediul în Strada Virgil Madgearu, numărul 17, apartamentul 4, Municipiul Timișoara, Județul Timiș, România);

— creditor intervenient HIRSCHBERG Nadine Dorothee Maria, cu domiciliul în Obergunzburg, str. Hartmannsbergerstrasse, nr. 9, Germania, prin Iancu, Jivan, Vigh – Societate Civilă de Avocați cu adresa de corespondență în Strada Virgil Madgearu, numărul 17, apartamentul 4, Municipiul Timișoara, Județul Timiș, România (prin mandatar IANCU, JIVAN, VIGH – SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI, CIF RO 42 111 713, cu sediul în Strada Virgil Madgearu, numărul 17, apartamentul 4, Municipiul Timișoara, Județul Timiș, România),

iar debitor pe ARBEMA SERVICES S.R.L., CIF RO 39 358 099, cu ultimul sediu cunoscut în Calea Aurel Vlaicu, numărul 270/B, Municipiul Arad, Județul Arad, România, în baza :

1. Titlu executoriu generic nr. Contract de împrumut autentificat sub nr. 758 de către S.P.N. Fildan din 28.06.2023;

2. Bilet la ordin seria BACX3AA nr. 5923553 din 04.07.2023 emis de debitor ARBEMA SERV. SRL, în sumă de 3029668.48 LEI către creditor dl. BAYARD Ernst Peter în Timișoara;

3. Titlu executoriu generic nr. Contract de creditare societate din 17.06.2022;

4. Ordonanță nr. 3925 din 03.11.2023 (emitent: JUD. ARAD; nr. ds. instanță: 10915/55/2023);
5. Ordonanță nr. 3987 din 08.11.2023 (emitent: JUD. ARAD; nr. ds. instanță: 10917/55/2023);
6. Ordonanță nr. 3675 din 20.11.2023 (emitent: JUD. ARAD; nr. ds. instanță: 10916/55/2023)

40 și

1. Încheiere privind stabilirea cheltuielilor de executare — act 27 583 064, emis de noi în 24.07.2023;
2. Încheiere privind stabilirea cheltuielilor de executare — act 27 583 960, emis de noi în 24.07.2023;
3. Încheiere cheltuieli suplimentare, act emis de noi în 26.07.2023;
4. Încheiere cheltuieli suplimentare, act emis de noi în 07.08.2023;
- 45 5. Încheiere cheltuieli suplimentare, act emis de noi în 10.11.2023 (chelt. necesare executării: 100 lei; costuri poștale: 84,03 lei);
6. Încheiere distribuie sume, act emis de noi în 09.02.2024;
7. Încheiere cheltuieli suplimentare, act emis de noi în 12.02.2024 (chelt. necesare executării: 420,17 lei; costuri poștale: 100,84 lei);
- 50 8. Încheiere actualizare obligații — pentru determinarea onorariului minimal și maximal, act emis de noi în 24.07.2023,

în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1) din Codul de procedură civilă din 2010, republicat în 2015, cu modificările și completările ulterioare, aducem la cunoștință generală că în data de 12.03.2024 ora 11:30 la sediul biroului va avea loc vânzarea la licitație publică a bunului

55 [imobil, Teren si constructii. Terenul are suprafața totală de 5.350 mp având categoria de folosință curți construcții în intravilan. Terenul este în mare parte ocupat de construcții și platforme betonate. Accesul la terenul analizat se realizează (pe căile de acces ce traversează incinta) atât din Calea Aurel Vlaicu cât și din strada Poetului. Acesta este parțial(la limita nordică și la limita vestică) împrejmuit cu gard din plăci prefabricate de beton. Trăsătura de relief a terenului: este teren plat. Forma este una ne-regulată. Din punct de vedere al caracteristicilor constructive se iau în calcul următoarele: Construcția C1 - Atelier Construcția a fost demolată, nu mai există fizic; Suprafață conform CF: suprafața construită la sol: 289 mp; Construcția C2 - Magazie Construcția a fost demolată, nu mai există fizic; Suprafață conform CF: suprafața construită la sol: 32 mp; Construcția C3 - Depozit carburanți (fost atelier reparații auto) Infrastructura: se iau în calcul fundații din beton de tip pahar la stâlpi și fundații din beton

60 pe conturul perimetral al pereților de închidere; Suprastructura: închideri din pereți cu zidării mixte din bca și cărămidă (prezintă avarii și fisuri); Acoperiș: acoperiș într-o apă cu șarpanta din grinzi de beton și profile metalice H cu învelitoare din plăci ondulate de azbociment și tablă ondulată; Planșeu: parțial(la spațiile de birouri) planșeu din beton armat peste parter; Finisaje exterioare: tencuieli tip strop cu mortar de ciment și zugrăveli cu var depreciate; Finisaje interioare pereți: tencuieli drișcuite

45 simple cu mortar de ciment și zugrăveli cu var în cea mare parte depreciate; Pardoseli: ciment; dispune de 2 cuve pentru reparații auto; Tâmplăria: ferestre metalice cu geam simplu, 2 uși duble metalice de acces auto, uși interioare din lemn de tip celular, ușă de acces la etaj din lemn; scară de acces la etaj din profile metalice; Instalații: energie electrică; Suprafețe: suprafața construită la sol conform CF: 128 mp; suprafața desfășurată conform măsurători 154 mp; suprafața utilă conform măsurători: 130,47

75 mp; PIF: se ia în calcul anul 1987; Stare proastă, necesită investiții și reparații la structură, finisaje și instalații; Construcția C4 – Siloz Infrastructura: se iau în calcul fundații din beton de tip radier general și fundații din beton de tip pahar la stâlpii de la subsol; Suprastructura: celule cu pereți din beton armat turnat în cofraj glisant; turnul silozului realizat din beton armat cu structura metalică și închideri din tablă cutată la partea superioară; Acoperiș: acoperiș de tip terasă cu hidroizolație reparat în anul 2020;

80 Planșee: planșee din beton, planșee metalice la partea superioară; Finisaje exterioare: tencuieli simple cu mortar de ciment și zugrăveli cu var depreciate; Finisaje interioare pereți: tencuieli drișcuite simple cu mortar de ciment și zugrăveli cu var depreciate; Pardoseli: ciment; Tâmplăria: ferestre metalice cu geam simplu, ferestre din pvc cu geam termoizolant, luminatoare din policarbonat; uși metalice; Instalații: energie electrică și apă-canal; Suprafețe: suprafața construită la sol: 556 mp; capacitate de depozitare 5000 tone(conform informații reprezentanți debitoare); PIF: se ia în calcul anul 1987; Stare proastă, necesită investiții și reparații la finisaje și instalații; Construcția C5 – Șopron Regim de înălțime: P; Infrastructura: se iau în calcul fundații din beton de tip pahar la stâlpii din beton de susținere ai structurii; Suprastructura: structură din beton fără închideri; Acoperiș: acoperiș cu șarpanta

din grinzi transversale și chesoane din beton cu hidroizolație; Pardoseli: beton, dale beton, pământ;
90 Suprafața construită: 340 mp; suprafața utilă conform măsurători: 305 mp PIF: 1987; Stare proastă, necesită investiții și reparații la hidroizolația acoperișului; Construcția C6 – Sala de mașini P+5E + Uscător P+4E Regim de înălțime: P; Infrastructura: se iau în calcul fundații din beton de tip radier general și fundații din beton de tip pahar la stâlpi; Suprastructura: cadre din beton cu pereți de închidere din zidării cu cărămidă(parțial bca); Acoperiș: acoperiș de tip terasă cu hidroizolație; Planșee: 95 planșee din beton; Finisaje exterioare: tencuieli simple cu mortar de ciment și zugrăveli cu var și în culori de apă, depreciate; Finisaje interioare pereți: tencuieli drișcuite simple cu mortar de ciment și zugrăveli cu var depreciate; Pardoseli: ciment; Tâmplăria: ferestre metalice cu geam simplu, ferestre din pvc cu geam termoizolant, uși metalice, uși din pvc cu geam termoizolant/panel; Instalații: energie electrică și apă-canal; instalații de încălzire cu suflante nefuncțională; Suprafețe: suprafața construită 100 la sol: 544 mp; suprafața desfășurată: 2216 mp; PIF: 1987; Stare proastă, necesită investiții și reparații la structură, finisaje și instalații; Construcție extratabulară – Șopron 1 Regim de înălțime: P; Suprastructura: structură metalică fără închideri; Acoperiș: acoperiș cu șarpanta din grinzi din europrofile metalice și învelitoare din tablă cutată; Pardoseli: beton; Suprafața construită conform măsurători: 375,7 mp PIF: 2018(s-a luat în calcul anul achiziționării proprietății de catre debitoare); Stare bună;
105 Construcție extratabulară – Șopron 2 Regim de înălțime: P; Suprastructura: structură metalică fără închideri; Acoperiș: acoperiș cu șarpanta din grinzi din europrofile metalice și învelitoare din tablă cutată; Pardoseli: beton; Suprafața construită conform măsurători: 124,8 mp PIF: 2018(s-a luat în calcul anul achiziționării proprietății de catre debitoare); Stare bună; Construcție extratabulară – Magazie metalică Regim de înălțime: P; Suprastructura: structură metalică cu închideri parțiale din panouri sandwich; Acoperiș: acoperiș cu șarpanta din grinzi din profile metalice și învelitoare din tablă cutată; 110 Pardoseli: beton, grilaje metalice; Suprafața construită conform măsurători: 59 mp PIF: 2018(s-a luat în calcul anul achiziționării proprietății de catre debitoare); Stare bună; Construcție extratabulară – Anexă-Magazie Regim de înălțime: P; Infrastructura: se iau în calcul fundații din beton pe conturul perimetral al pereților de închidere; Suprastructura: zidării din bca; Acoperiș: planșeu de beton cu 115 hidroizolație; Finisaje exterioare: tencuieli simple cu mortar de ciment și zugrăveli cu var depreciate; Finisaje interioare pereți: tencuieli simple cu mortar de ciment; Tâmplăria: fereastră din pvc cu geam termopan, ușă din lemn; Suprafața construită conform măsurători: 32,17 mp; PIF: se ia în calcul anul 1987; Stare proastă, necesită investiții și reparații la structură, acoperiș finisaje; , nr. carte funciară 353634; nr. cadastral 353634, 353634-C1, 353634-C2, 353634-C3, 353634-C4, 353634-C5, 353634-C6;
120 adresă *Calea Aurel Vlaicu, numărul 270, Municipiul Arad, Județul Arad, România*; proprietar: ARBEMA SERVICES S.R.L., CIF RO 39 358 099, cota parte indiviză 1/1]

la **prețul de 4 358 118 RON** reprezentând 100% din prețul de evaluare în cuantum de 4 358 118 RON.

Valoarea imobilului a fost fixată de către executor prin încheiere de stabilire preț, conform actelor aflate la dosarul execuțional.

125 Imobilul se vinde liber de sarcini.

Prezenta publicație de vânzare va fi afișată în conformitate cu prev. art. 839 alin. (3) și publicată în conformitate cu prev. art. 839 alin. (4) din Codul de procedură civilă, urmând a fi încheiate în acest sens procese-verbale ce vor fi depuse la dosarul execuțional.

De asemenea, în condițiile art. 35 alin. (2) din Legea nr. 188/2000, republicată, publicitatea vânzării 130 imobiliare se va face și prin intermediul Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite ținut de Uniunea Națională a Executorilor Judecătorești.

Somăm pe toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmărit să-l anunțe pe executorul judecătoresc înaintea datei stabilite pentru vânzare.

135 Invităm pe toți cei care doresc să cumpere imobilului urmărit silit să se prezinte la data, locul și ora stabilită pentru vânzare, având asupra lor cartea de identitate și până la această dată să prezinte oferte de cumpărare.

140 Conf. prev. art. 846 alin. (8) din Codul de procedură civilă, în cazul în care la prima licitație nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amâna la un alt termen, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o nouă publicație, în condițiile art. 839, cu excepția publicării anunțului într-un ziar de circulație națională sau locală. La acest termen, licitația va începe de la prețul de 75%

din prețul de pornire al primei licitații. Dacă nu se obține prețul de începere a licitației și există cel puțin 2 licitatori, la același termen, bunul va fi vândut la cel mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din prețul de pornire al primei licitații. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

145 Conf. prev. art. 846 alin. (9) din Codul de procedură civilă, dacă nici la a doua licitație imobilul nu a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecătoresc va putea stabili o nouă licitație. La termenul stabilit, licitația va începe de la prețul de 50% din prețul de pornire al primei licitații. Dacă nu se obține acest preț și există cel puțin 2 licitatori, bunul va fi vândut, la acest termen, la cel mai mare preț oferit, chiar dacă acesta din urmă este mai mic decât valoarea creanței ori a garanției. Vânzarea se
150 va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de pornire al acestei licitații.

Potrivit dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. 1) din Codul de procedură civilă, până la termenul de vânzare, ofertanții trebuie să consemneze la dispoziția executorului judecătoresc, în contul nr. RO95 BREL 0002 0008 7392 0108— cont de consemnări, deschis la Libra Internet Bank S.A. pe seama și la dispoziția SCPEJ DRAGOMIR, STEPANOV și Asoc., CIF RO 24 896 766, o garanție de participare de cel
155 puțin 10% din prețul de pornire a licitației imobilului, în sumă de 435 811,80 RON.

În conformitate cu disp. art. 844 din Codul de procedură civilă, creditorii urmăritori și intervenienții (dacă au rang util de preferință), coproprietarii pe cote părți și titularii unui drept de preemțiune nu au obligația de a depune garanția de participare.

Executor judecătoresc,
STEPANOV VOISLAV

