



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timișoara
**SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI
DRAGOMIR, STEPANOV și ASOCIAȚII**

Timișoara - 300081, Str. Gheorghe Lazar, nr. 24, et. 3, cladirea Fructus Plaza, S.A.D. 19, Judetul Timis
tel. 0256 43 13 46 fax: 0256 43 13 47 e-mail: office@executoritimisoara.ro

Dosar nr. 3727/ex/2018

Emisa conform art. 839-840 C.proc.civ.

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ
Emisă astăzi 18.03.2024

Subsemnatul **Stepanov Voislav - executor judecătoresc**, în baza titlului executoriu **Angajament de plata autentificată sub nr.1834/30.08.2018 autentificat de BIN MOLDOVAN VIORICA**, Încheierile de stabilire a cheltuielilor de executare silită emise în data de **23.01.2019, 24.10.2023, 18.03.2024** de S.C.P.E.J. Dragomir, Stepanov și Asociații prin care se dispune obligarea debitorului urmarit imobiliar **GIURGILA Florin Romulus** cu domiciliul în Caseiu - 407155, nr. 201, Judetul Cluj la plata sumelor de: **12.726 Lei** reprezentând debit, **1.514,39 Lei** onorariu executare silită, **899,50 Lei** cheltuieli executare silită, **700 Lei** contravaloare raport de evaluare în favoarea creditoarei **MISAVAN TRADING S.R.L.** cu sediul în Voinesti - 707600, Principala, nr. 6, Judetul Iasi, având în vedere Încheierea nr. 14490 din data de 14.12.2018 a Judecatoriei Timișoara prin care s-a încuviințat executarea silită și conform art. 839 C.proc.civ.:

DISPUN:

licitație publică imobiliară care va avea loc în ziua de **16, luna aprilie, anul 2024, ora 11:20** la sediul S.C.P.E.J. Dragomir, Stepanov și Asociații din Timișoara, str. Gheorghe Lazar, nr. 24, cladirea Fructus Plaza, et. 3, SAD 19, jud. Timis, pentru recuperarea creanței menționate mai sus prin vânzarea la licitație a imobilului situat administrativ în localitatea Buzias, jud. Timis imobil înscris în **C.F. nr. 406424 Buzias, nr. cadastral 406424**, proprietatea debitorului **GIURGILA Florin Romulus** cu domiciliul în Caseiu - 407155, nr. 201, Judetul Cluj, descris ca și:

Proprietate imobiliară- vie în extravilan. Trăsătura de relief a terenului: este teren înclinat. Terenul nu este împrejmuț. Categoria de folosință a terenului înscrisă în CF este „vie” în extravilan. Conform datelor din cartea funciară pusă la dispoziție terenul are nr.cad.406424(fost nr.cad.Vn 786/3/3). Terenul este mărginit la nord de drumul de exploatare DE 786, la sud de drumul de exploatare DE 790/3, la est de parcela nr.cad.Vn 786/3/2 iar la vest de parcela nr.cad.Vn 786/3/4. Suprafața totală a terenului conform CF este de 1400 mp. Fronturile stradale la drumurile de exploatare sunt de 7,07 ml respectiv 7,06 ml.Adâncimile terenului sunt de 198 ml respectiv 198,25 ml. La data inspecției, terenul analizat era neîngrijit, acoperit de vegetație, arbuști și o veche plantație de viță de vie, aflată în declin, cu proporție ridicată de goluri și sistem incomplet de susținere cu spalieri de beton precomprimat și palisaj. În viile neîngrijite, butucii intră târziu pe rod, producțiile realizate în perioada de maturitate ating abia 20-60% față de plantațiile corect îngrijite, iar scăderea continuă a recoltei de struguri se constată cu mult înainte ca via să ajungă la perioada de bătrânețe normală. Viile intrate prematur în declin se caracterizează printr-o proporție ridicată de goluri, vigoare redusă a butucilor și o capacitate foarte scăzută de regenerare a acestora, creșteri anuale slabe, prezența în număr mare a cioturilor, brațe alungite și degarnisite, grad ridicat de îmburuienare a solului. Nu s-a realizat o identificare a solului de plante de pe parcela studiată presupunându-se că acestea sunt conforme cu cele prevăzute în proiectul de înființare a plantației precum și cu cele menționate(dacă este cazul) în Registrul Plantațiilor Viticole. De asemenea, la limita terenului s-a constatat existența unei fântâni iar în partea de nord terenul a fost excavat rezultând o baltă de adâncime mică.

Prețul de pornire/de începere a licitației este de 6.958 lei, a fost stabilit prin raport de evaluare și nu conține TVA, acesta se va aplica, după caz, conform prevederilor Codului Fiscal.

CONDITII PRIVIND LICITATIA :

1. Invităm pe toți cei care vor să cumpere imobilul să se prezinte la termenul de vânzare, la locul fixat în acest scop și până la acel termen să prezinte oferta de cumpărare, conform art. 839 alin. 1, lit.k) C.proc.civ. Persoanele care s-au înscris la licitație, se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare, la locul tinerii licitației având asupra lor actul de identitate; 2. Poate participa la licitație, în calitate de licitator, orice persoană care are capacitate deplină de exercițiu, precum și capacitatea să dobândească bunul ce se vinde, conform art. 843 alin. (1) C.proc.civ. 3. În cazul în care persoanele care vor să participe la licitație sunt reprezentate prin mandatar, mandatarul va avea obligația de a prezenta, în original, o procură specială autentică, conform art. 843 alin. (4) C.proc.civ. 4. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1.654 Cod civil. 5. Debitorul/garantul ipotecar nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpușe, conform art. 843 alin. (2) C.proc.civ. 6. Ofertanții sunt obligați să depună, până la termenul de vânzare, o garanție reprezentând 10 % din prețul de pornire a licitației, conform art. 839 lit. l). Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună la unitatea prevăzută de lege, la dispoziția executorului judecătoresc, până la termenul stabilit pentru vânzare, o garanție reprezentând 10% din prețul de începere a licitației pentru

termenul respectiv. Dovada consemnării va fi atasată ofertei de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată, Termenul-limită pentru depunerea ofertei de cumpărare însoțită de dovada consemnării este ziua premergătoare licitației, cu excepția ofertelor de cumpărare cel puțin egale cu prețul de începere a licitației, care pot fi depuse inclusive în ziua licitației, conform art. 844 C.proc.civ. **7.** Nu au obligația de a depune garanția prevăzută mai sus: creditorii urmăritori sau intervenienți, dacă au rang util de preferință; persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote-părți; titularii unui drept de preempțiune, conform dispozițiilor art. 844 alin. (2) și (3) C.proc.civ. **8.** În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției, persoanele prevăzute la pct. 7, vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art. 844 alin. (4) C.proc.civ. **9.** Somație: conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. j) C.proc.civ. toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să îl anunțe executorului judecătoresc, înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, în termenele și sub sancțiunile prevăzute de lege. **10.** Titularul unui drept de preempțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 C.proc.civ. **11.** Potrivit prevederilor art. 846 C.proc.civ. prețul de pornire a licitației pentru **primul termen** este prețul oferit, dacă acesta este mai mare decât cel la care s-a făcut evaluarea, iar în lipsa unei asemenea oferte, licitația va porni de la prețul de evaluare. În cazul în care nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amâna la un **al doilea termen**, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o nouă publicare, 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. Dacă nici la a doua licitație imobilul nu a fost adjudecat, **la cererea creditorului**, executorul judecătoresc va putea stabili o nouă licitație în condițiile art. 839 alin. 8 C.p.c pentru **al treilea termen**, la care 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 va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de pornire al licitației. **12.** După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, la unitatea prevăzută de lege, pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc, conform art. 849 alin. (1) C.proc.civ., iar dovada consemnării, respectiv recipisa/O.P. în original, va fi depusă la biroul acestuia. **13.** În cazul în care adjudecatarul nu depune prețul în termenul de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou în vânzare în contul adjudecatarului, la prețul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de preț, conform art. 850 alin. (1) C.proc.civ. Adjudecatarul va putea să achite la termenul de licitație prețul oferit inițial, caz în care va fi obligat numai la plata cheltuielilor cauzate de noua licitație. Dacă la noul termen de licitație imobilul nu a fost vândut, fostul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului, conform art. 850 alin. (2) C.proc.civ. **14.** Creditorii urmăritori sau intervenienți nu pot să adjudece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din prețul de pornire a primei licitații, adică din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozițiilor art. 843 alin. (5) C.proc.civ. **15.** Când adjudecatar este un creditor, el poate depune creanța sa în contul prețului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferența de preț în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 865 și 867, el va depune până la concurența prețului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor lor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferența de preț, conform art. 849 alin. (2) C.proc.civ. **16.** Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art. 853 C.proc.civ., numai după plata integrală a prețului sau a avansului prevăzut de art. 852.

Prezenta publicație s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1)-(3) C.proc.civ. în **8** exemplare pentru: **1)** Dosar execuțional nr. 3727/ex/2018;

Pentru afișare, conform art. 839 alin. (3) C.proc.civ.: **2)** la sediul organului de executare S.C.P.E.J. Dragomir, Stepanov și Asociații; **3)** la sediul instanței de executare- Judecătoria Timisoara; **4)** la locul situării imobilului urmărit; **5)** la sediul Primăriei Buzias, în a cărei rază teritorială este situat imobilul;

Pentru comunicare și înștiințare, conform art. 840 alin. (1) C.proc.civ., către: **6)** creditoarea urmăritoare; **7)** debitoarul urmărit; **8)** organului fiscal local: **Primăria Buzias- Direcția Fiscală**;

Conform art. 839 alin. (4) C.proc.civ. s-a luat măsura publicării Publicației de vânzare imobiliară, în extras, într-un ziar de largă circulație națională.

EXECUTOR JUDECĂTORESC

Stepanov Voislav

