



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timisoara
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
CAPOTESCU IOAN

Timisoara - 300048, Str. Paul Chinezu nr. 2, sad. 9, Judetul Timis C.I.F. RO 20093012
iban: RO80 BREL 0002 0017 5251 0100 Libra Internet Bank - Sucursala Timisoara
tel/fax: 0256 437 118 e-mail: capotescu@hotmail.com

Dosar nr. 78/ex/2023
Dosar i. nr. 13183/325/2023

Emisa conform art. 839-840 Cod procedura civila

PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA

emisa astazi 20.02.2024

Subsemnatul **Capotescu Ioan - executor judecatoresc**, in baza titlului executoriu - **Contract de imprumut incheiat cu data certa sub nr. 06/07.04.2020 la avocat Pacurar Alina Simona, Contract de ipoteca conventionala imobiliara autentificat sub nr. 688/15.04.2020 la Biroul Individual Notarial Ioana Craciunescu, Incheierea executorie nr. 78/25.04.2023 si Incheierea executorie nr. 78/20.02.2024 emise de Biroul Executor Judecatoresc Capotescu Ioan**, prin care se dispune obligarea debitorilor **GHIULAI-PAVA Dumitru, CNP: 1710917354739** si **GHIULAI-PAVA Varinia, CNP: 2680825354818** (garant ipotecar), ambii cu domiciliul in Timisoara - 300261, Str. Albinelor, nr. 13, Judetul Timis, la plata **sumelor de 100.000,00 euro** reprezentand imprumut nerestituit si **13.868,51 lei**, suma compusa din: 12.172,51 lei reprezentand onorariu de executare silita cu T.V.A. inclus aferent creantei de recuperat, 1.200,00 lei reprezentand cheltuieli de executare silita cu intocmirea raportului de evaluare constand in onorariu evaluare imobil urmarit, 476,00 lei reprezentand cheltuieli de executare silita cu T.V.A. inclus si 20,00 lei taxa judiciara de timbru, in favoarea creditorul **PUSCAS Daniel Marian**, cu domiciliul in Bucuresti, B-dul Agronomiei, nr. 08-16, bl. N 1_6, et. 3, ap. 10, Sector 1 si cu domiciliul procedural ales in Timisoara - 300048, Str. Paul Chinezu, nr. 2, SAD 10, Judetul Timis, la Cabinet de Avocat Grosu Alina, avand in vedere Incheierea civilă nr. 10181/03.05.2023 pronuntata de Judecătoria TIMISOARA, prin care a fost dispusa incuviintarea executarii silite si conform art. 839 Cod procedura civila:

DISPUN :

organizarea si efectuarea licitatiei publice imobiliare, care va avea loc in ziua de **27.03.2024, ora 12⁰⁰**, la sediul Biroului Executorului Judecatoresc Capotescu Ioan din **Timisoara, str. Paul Chinezu, nr. 2, SAD 9, Judetul Timis**, pentru recuperarea creantei mentionata mai sus, prin vanzarea imobilului situat administrativ in localitatea **Timisoara - 300261, Str. Albinelor, nr. 13, Judetul Timis**, imobil inscris in **C.F. nr. 437763 Timisoara**, nr. cadastral/topografic **437763**, proprietate a debitorului - garant ipotecar **GHIULAI-PAVA Varinia** si care consta in: **teren in suprafata de 1.282 mp** (de sub A1), respectiv cu Nr. topo 2365/2 in suprafata de 672 mp cu categoria de folosinta: arabil - gradina si teren in suprafata de 610 mp cu categoria de folosinta: curti constructii, **potrivit cartii funciare; potrivit raportului de evaluare**, proprietatea consta in teren intravilan pentru zona rezidentiala, avand deschiderea la strada de 18 m, din care acces doar pe 9,74 m, diferenta de 10,16 m reprezentand casa inscrisa in C.F. nr. 437763-C1 Timisoara (care nu face obiectul executarii silite) edificata pe terenul urmarit, forma terenului fiind poligonala, neregulata iar topografia acestuia fiind plana; accesul se realizeaza atat auto cat si pietonal de pe drum public asfaltat; amplasamentul dispune de urmatoarele utilitati: electricitate, apa, gaz, canal, telefonie si internet; proprietatea este imprejmuita.

Pretul de pornire/de incepere a licitatiei este de **943.197,00 lei** (echivalentul sumei de 189.736,00 euro), fiind determinat prin raport de evaluare, cu urmatoarele **mentiuni**:

- cursul valutar luat in considerare la stabilirea pretului de pornire/de incepere a licitatiei, este cel comunicat de B.N.R., luat in considerare in raportul de evaluare, respectiv de 1 euro = 4,9711 lei.

- prețul de pornire/de incepere a licitatiei nu conține T.V.A., aceasta se va aplica pretului de adjudecare, dupa caz, conform prevederilor Codului fiscal;

- **constructia C1 este inscrisa in C.F. nr. 437763-C1 Timisoara si nu face obiectul executarii silite;**

- in cartea funciara a imobilului urmarit este intabulat **dreptul de servitute de trecere** (de sub C1) in favoarea proprietarilor dintotdeauna ai casei inscrisa in C.F. 36368 (provenita din conversia CF 17256), precum si dreptul de **ipoteca conventionala** in valoare de 100.000,00 euro, in favoarea creditorului **PUSCAS Daniel Marian** (de sub C2), fiind inscrisa in favoarea acestuia si **interdictia de instrainare si grevare** (de sub B3).



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timisoara
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
CAPOTESCU IOAN

Timisoara - 300048, Str. Paul Chinezul nr. 2, sad. 9, Judetul Timis C.I.F. RO 20093012
iban: RO80 BREL 0002 0017 5251 0100 Libra Internet Bank - Sucursala Timisoara
tel/fax: 0256 437 118 e-mail: capotescu@hotmail.com

CONDITII PRIVIND LICITATIA:

1. Poate participa la licitatie, in calitate de licitator, orice persoana care are capacitate deplina de exercitiu, precum si capacitatea sa dobandeasca bunul ce se vinde, conform art. 843 alin. 1 Cod procedura civila.
2. În cazul in care persoanele care vor sa participe la licitatie sunt reprezentate prin mandatar, mandatarul va avea obligatia de a prezenta, in original, o procura speciala autentica, conform art. 843 alin. 4 Cod procedura civila.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpara la licitatie publica, persoanele prevazute de dispozitiile art. 1.654 Cod civil.
4. Debitorul/garantul ipotecar nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpuse, conform art. 843 alin. 2 Cod procedura civila.
5. Invitam pe toti cei care vor sa cumpere imobilul sa se prezinte la termenul de vanzare, la locul fixat in acest scop si pana la acel termen sa prezinte **oferta de cumparare**, conform art. 839 alin. 1, lit. k Cod procedura civila. Persoanele care s-au inscris la licitatie, se vor prezenta personal sau prin reprezentant legal, la data si ora stabilite pentru vanzare, la locul tinerii licitatiei avand asupra lor actul de identitate. Ofertantii sunt obligati sa depuna, pana la termenul de vanzare, o **garantie reprezentand 10 % din pretul de pornire a licitatiei**, conform art. 839 lit. l Cod procedura civila. Conform art. 671 si art. 844 Cod procedura civila persoanele care doresc sa cumpere imobilul la licitatie sunt obligate sa depuna la unitatea prevazuta de lege, respectiv **la LIBRA INTERNET BANK S.A. (in contul de consemnari cu nr. RO53 BREL 0002 0017 5251 0101**, al Biroului Executorului Judecătoresc Capotescu Ioan, C.I.F. RO 20093012), sau la orice alta institutie bancara/de credit care are in obiectul de activitate operatiuni de consemnare, pe seama si la dispozitia executorului judecătoresc, o garantie reprezentand 10% din pretul de incepere a licitatiei pentru termenul respectiv. Dovada consemnarii va fi atasată ofertei de cumpărare ce va cuprinde pretul oferit si conditiile de plată. Termenul limită pentru depunerea ofertei de cumpărare însoțite de dovada consemnarii este ziua premergătoare licitatiei, cu exceptia ofertelor de cumpărare cel puțin egale cu pretul de începere a licitatiei, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitatiei.
6. Nu au obligatia de a depune garantia prevazuta mai sus: creditorii urmaritori sau intervenienti; persoanele care, impreuna cu debitorul, au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comuna pe cote-parti; titularii unui drept de preemtiune, conform dispozitiilor art. 844 alin. 2 si 3 Cod procedura civila.
7. În situatia in care valoarea creantei ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-parti a proprietarului nu acopera cuantumul garantiei, persoanele prevazute la pct. 5, vor avea obligatia sa completeze diferenta, conform dispozitiilor art. 844 alin. 4 Cod procedura civila.
8. Somatie: conform dispozitiilor art. 839 alin. 1 lit. j Cod procedura civila, toti cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somati sa il anunte executorului judecătoresc, inainte de data stabilita pentru vanzarea imobilului, in termenele si sub sanctiunile prevazute de lege.
9. Titularul unui drept de preemtiune care nu a participat la licitatie nu va mai putea sa isi exercite dreptul dupa adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 Cod procedura civila.
10. Potrivit prevederilor art. 846 Cod procedura civila, pretul de pornire a licitatiei in conditiile primului termen este pretul oferit, daca acesta este mai mare decat cel la care s-a facut evaluarea, iar in lipsa unei asemenea oferte, licitatiea va porni de la pretul de evaluare. In cazul in care nu este oferit nici pretul la care imobilul a fost evaluat, vanzarea se va amana la un alt termen, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o noua publicatie, in conditiile celui de-al doilea termen, conform prevederilor art. 839 Cod procedura civila. La acest termen, licitatiea va incepe de la pretul de 75 % din pretul de pornire al primei licitatii. Daca nu se obtine pretul de incepere a licitatiei si exista cel puțin 2 licitatori, la acelasi termen, bunul va fi vandut la cel mai mare pret oferit, dar nu mai puțin de 30 % din pretul de pornire al primei licitatii. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de la care incepe licitatiea. Daca nici la acest termen imobilul nu a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecătoresc va putea stabili o noua licitatie in conditiile termenului al treilea, la care licitatiea va incepe de la pretul de 50% din pretul de pornire al primei licitatii. Daca nu se obtine acest pret si exista cel puțin 2 licitatori, bunul va fi vandut, la acest termen, la cel mai mare pret oferit, chiar daca acesta din urma este mai mic decat valoarea creantei ori a garantiei. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de pornire al licitatiei.
11. Dupa adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat sa depuna pretul in termen de cel mult 30 de zile de la data vanzarii, la unitatea prevazuta de lege, pe seama si la dispozitia executorului



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timisoara
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
CAPOTESCU IOAN

Timisoara - 300048, Str. Paul Chinezul nr. 2, sad. 9, Judetul Timis C.I.F. RO 20093012
iban: RO80 BREL 0002 0017 5251 0100 Libra Internet Bank - Sucursala Timisoara
tel/fax: 0256 437 118 e-mail: capotescu@hotmail.com

judecătoresc, conform art. 850 alin. 1 Cod procedura civila, iar dovada consemnării, respectiv recipisa/O.P. in original, va fi depusa la biroul acestuia.

12. În cazul în care adjudecatorul nu depune pretul în termenul de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou în vânzare în contul adjudecatorului, la pretul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de pret, conform art. 851 alin. 1 Cod procedura civila. Dacă la noul termen de licitație imobilul nu a fost vândut, fostul adjudecator este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului, conform art. 851 alin. 2 Cod procedura civila.

13. Creditorii urmăritori sau intervenienți nu pot să adjudece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din pretul de pornire a primei licitații, adică din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozițiilor art. 843 alin. 5 Cod procedura civila.

14. Când adjudecator este un creditor, el poate depune creanța sa în contul pretului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferența de pret 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 Cod procedura civila, el va depune până la concurența pretului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor lor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferența de pret, conform art. 850 alin. 2 Cod procedura civila.

15. Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art. 854 Cod procedura civila, numai după plata integrală a pretului.

Prezenta publicație s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. 1-3 Cod procedura civila în **8 (opt)** exemplare pentru:

1) Dosarul executiv nr. 78/ex/2023;

Pentru afisare, conform art. 839 alin. 3 Cod procedura civila:

2) la sediul organului de executare;

3) la sediul instanței de executare;

4) la locul situării imobilului urmărit;

5) la sediul Primăriei Timisoara, în a cărei rază teritorială este situat imobilul;

Pentru comunicare și instiintare, conform art. 840 alin. 1 Cod procedura civila, către:

6) creditorul urmăritor: **PUSCAS Daniel Marian**;

7) debitorii urmăriti: **GHIULAI-PAVA Dumitru** și **GHIULAI-PAVA Varinia** (garant ipotecar);

8) organul fiscal local: **Primăria Timisoara - Direcția Fiscală**;

9) titulari drept de servitute (proprietari fond dominant): **PAVA Traian** și **PAVA Gheorghina**;

Conform art. 839 alin. 4, art. 846 alin. 8-9 Cod procedura civila s-a luat măsura publicării Publicației de vânzare imobiliară, în extras, în Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite, precum și într-un ziar local sau de largă circulație națională, după caz, pentru primul termen de licitație.

EXECUTOR JUDECĂTORESC

Capotescu Ioan

