



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

Dosar nr. 121/ex/2024
Dosar i. nr. 36813/325/2024

Emisa conform art. 839-840 Cod procedura civila

PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA

emisa astazi 15.01.2025

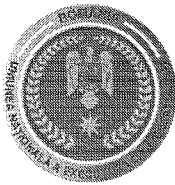
Subsemnatul **Capotescu Ioan - executor judecătoresc**, in baza titlului executoriu - **Contract de ipoteca imobiliara autentificat sub nr. 2813/26.11.2020 la SPN NOVATIO - Timisoara, Incheierea executorie nr. 121/03.10.2024, Incheierea executorie nr. 121/21.10.2024 si Incheierea executorie nr. 121/15.01.2025 emise de Biroul Executor Judecătoresc Capotescu Ioan**, prin care se dispune obligarea debitoarei **PETRASCU Larissa** cu domiciliul in Timisoara - 300072, Str. Baader Enric, nr. 11A, bl. V4, et. 6, ap. 83, Judetul Timis, la plata sumei de **435.918,98 lei**, suma compusa din: 401.535,20 lei reprezentand creanta garantata, 21.843,51 lei reprezentand diferenta debit rezultata in urma actualizarii cu rata inflatiei a debitului pentru perioada august 2023 - septembrie 2024, cu mentiunea ca debitul va fi actualizat si in continuare pana la data platii efective, 700,00 lei reprezentand cheltuieli de executare silita cu intocmirea raportului de evaluare, 11.344,27 lei reprezentand onorariu executor judecătoresc aferent creantei de recuperat cu T.V.A. inclus, 476,00 lei reprezentând cheltuieli de executare silita cu T.V.A. inclus si 20,00 lei taxă judiciară de timbru, in favoarea creditoarei **ROMSTAL IMEX S.R.L.** cu sediul in Bucuresti - 042122, Sos. Vitan-Barzesti, nr. 11A, Sector 4, avand in vedere Încheierea civilă nr. 31206/11.10.2024 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 **24.02.2025, ora 12⁰⁰**, la sediul Biroului Executorului Judecătoresc Capotescu Ioan din **Timisoara, str. Paul Chinezu, nr. 2, SAD 9, Judetul Timis**, pentru recuperarea creantei mentionata mai sus, prin vanzarea imobilelor urmarite, respectiv a imobilului inscris in **C.F. nr. 442222-C1-U83 Timisoara**, nr. cadastral: 442222-C1-U83, situat administrativ in Timisoara - 300072, Str. Baader Enric, nr. 11A, et. 6, ap. 83, Judetul Timis, precum si a **cotei de proprietate de 66/10000** din imobilul inscris in **C.F. nr. 442222-C1-U188 Timisoara**, nr. cadastral: 442222-C1-U188, situat administrativ in Timisoara - 300072, Str. Baader Enric, nr. 11A, subsol, ap. Adapost A.L.A., Judetul Timis, proprietate a debitoarei PETRASCU Larissa si care constau in: apartament avand suprafata utila de 72,51 mp, compus din living, bucatarie, loc de luat masa, 2 dormitoare, 2 bai, hol si balcon, cu 29/2614 cote teren si 109/10000 cote parti comune compuse din terenul construit si neconstruit, fundatia, fatadele, casa scarii impreuna cu holul aferent, lifturile, casa liftului, spatiu comun, spatiu tehnic, iesire salvare, casa scarii, bransamentele de apa-canal, electricitate, gaz, instalatii de comunicare, cablu TV, internet, interfon, bazin apa incendiu, statie pompare apa incendiu, bazin ape pluviale, statie pompare apa pluviala si separator hidrocarburi; cota din adapost A.L.A., grup sanitar si sas, avand suprafata utila de 164,72 mp, cu 65/2614 cote teren si 248/10000 cotele parti comune ante-mentionate, **potrivit cartii funciare; potrivit raportului de evaluare**, cladirea este amplasata in zona semicentrala (zona Tipografilor), respectiv in Complexul Rezidential Vivalia (Vivalia Grand 4), avand regimul de inaltime: 6/S+P+7E - servicii, comert si locuinte colective (93 apartamente), 53 locuri de parcare in subsol, 30 locuri de parcare in sistem supraetajat in subsol (15x2), 21 locuri parcare pe placa parter si 4 locuri de parcare pe parcela de teren plan neingradita, PIF 2018, avand structura din beton armat si zidarie portanta, inchideri din caramida, acoperis tip terasa cu hidroizolatie, izolatia termica si tencuieli decorative, cu acces la mijloacele de transport in comun: tramvai, autobuz, troleibuz, apartamentul fiind considerat racordat la utilitatile zonei: energie electrica, apa rece, canalizare, gaz metan, avand sistem de incalzire cu centrala termica proprie.

Pretul de pornire/de incepere a licitatiei este de **796.304,00 lei lei** (echivalent a 160.000,00 euro), fiind determinat prin raport de evaluare, cu urmatoarele **mentiuni**:

- conform prevederilor art. 846 alin. 3 Cod procedura civila, luand act de Adresa inregistrata la biroul nostru sub nr. 65/15.01.2025 de creditorul ipotecar ROMSTAL IMEX S.R.L., vazand faptul ca imobilele mentionate mai sus sunt grevate cu aceeasi ipoteca, ca acestea alcatuiesc impreuna din punct



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

de vedere functional o singura entitate imobiliara, adapostul A.L.A. deservind unitatea locativa, in raportul de evaluare fiind avuta in vedere ipoteza stabilirii valorii de piata a celor doua imobile si a vanzarii acestora impreuna, **am dispus ca vanzarea silita sa se efectueze in bloc, deodata, impreuna si in acelasi timp pentru ambele imobile urmarite;**

- 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 = 4,9769 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;

- valoarea stabilită in raportul de evaluare se referă doar la valoarea dreptului de proprietate conform cărții funciare și care face obiectul licitației;

- in cartea funciara asupra imobilelor sunt inscise: interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare, precum si drept ipoteca in valoare de 401.535,20 lei, toate in favoarea creditoarei ROMSTAL IMEX S.R.L., CIF: 5990324.

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 inregistrat 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 consemnării va fi atasată ofertei de cumpărare ce va cuprinde pretul oferit si conditiile de plată. Termenul limită pentru depunerea ofertei de cumparare insotite de dovada consemnării este ziua premergătoare licitatiei, cu exceptia ofertelor de cumparare cel putin egale cu pretul de incepere a licitatiei, care pot fi depuse inclusiv in 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



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

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, licitatia 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 putin 2 licitatori, la acelasi termen, bunul va fi vandut la cel mai mare pret oferit, dar nu mai putin 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 licitatia. Daca nici la acest termen imobilul nu a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecatoresc va putea stabili o noua licitatie in conditiile termenului al treilea, la care licitatia va incepe de la pretul de 50% din pretul de pornire al primei licitatii. Daca nu se obtine acest pret si exista cel putin 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 judecatoresc, conform art. 850 alin. 1 Cod procedura civila, iar dovada consemnarii, respectiv recipisa/O.P. in original, va fi depusa la biroul acestuia.

12. In cazul in care adjudecatarul nu depune pretul in termenul de 30 de zile de la data vanzarii, imobilul se va scoate din nou in vanzare in contul adjudecatarului, la pretul de incepere a licitatiei la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat sa plateasca cheltuielile prilejuite de noua licitatie si eventuala diferenta de pret, conform art. 851 alin. 1 Cod procedura civila. Daca la noul termen de licitatie imobilul nu a fost vandut, fostul adjudecatar este obligat sa plateasca toate cheltuielile prilejuite de urmarirea imobilului, conform art. 851 alin. 2 Cod procedura civila.

13. Creditorii urmaritori sau intervenienti nu pot sa adjucece bunurile oferite spre vanzare la o valoare mai mica de 75% din pretul de pornire a primei licitatii, adica din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozitiilor art. 843 alin. 5 Cod procedura civila.

14. Cand adjudecatar este un creditor, el poate depune creanta sa in contul pretului, fiind obligat, daca este cazul, sa depuna diferenta de pret in termen de cel mult 30 de zile de la data vanzarii. Daca exista alti creditori care au un drept de preferinta in conditiile art. 865 si 867 Cod procedura civila, ei vor depune pana la concurenta pretului de adjudecare si suma necesara pentru plata creantelor lor, in masura in care acestea nu sunt acoperite prin diferenta 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 dupa plata integrala a pretului.

Prezenta publicatie s-a intocmit in conformitate cu dispozitiile art. 839 alin. 1-3 Cod procedura civila in **8 (opt)** exemplare pentru:

1) Dosarul executiunii nr. 121/ex/2024;

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

2) la sediul organului de executare;

3) la sediul instantei de executare;

4) la locul situarii imobilului urmarit;

5) la sediul Primariei Timisoara, in a carei raza teritoriala este situat imobilul.

Pentru comunicare si instiintare, conform art. 840 alin. 1 Cod procedura civila, catre:

6) creditorul ipotecar urmaritor: **ROMSTAL IMEX S.R.L.**;

7) debitorul urmarit: **PETRASCU Larissa**;

8) organul fiscal local: **Primaria Timisoara - Directia Fiscala**;

Conform art. 839 alin. 4, art. 846 alin. 8-9 Cod procedura civila s-a luat masura publicarii Publicatiei de vanzare imobiliara, in extras, in Registrul electronic de publicitate a vanzarii bunurilor supuse executării silit, precum si intr-un ziar local sau de larga circulatie nationala, dupa caz, pentru primul termen de licitatie.

EXECUTOR JUDECĂTORESC

Capotescu Ioan

