



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timișoara
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
HORVAT VIOREL

Arad, str. Blajului nr. 2, Et. 1, Ap. 9, cod poștal 310130, Tel. 0257 252 155, Fax: 0257 252 266
C.I.F. R O 20026595, cont nr. RO81UGBI0000292000796RON-GARANTI BANK ARAD
e-mail: horvat_viorel@yahoo.com

Dos. exec. nr. 48/2022
Din 10.01.2025

Operator 9152

LICITAȚIA a-III-a
PUBLICAȚIE DE LICITAȚIE ȘI CONDIȚIILE DE LICITAȚIE

Subsemnatul Horvat Viorel, executor judecătoresc, cu sediul biroului în Arad, str. Blajului, nr.2, ap.9, jud. Arad, acționând în cauza de executare silită imobiliară pornită de creditoarea Birchiș Estate SRL, cu sediul ales în Municipiul București, str. G.Dem.Teodorescu, nr. 44-46, Sector 3 la SCA Bălănoiu și Asociații, împotriva debitorului Cotiuga Cristinel, cu domiciliul în Municipiul Timișoara, str. Nouă, nr. 25, bl. L24, et3, ap.11, județul Timiș, debitorilor Miron Neculai și Miron Maricica -Irina, ambii cu domiciliul în Municipiul Timișoara, str. Eduard Pamfil, nr. 6, județul Timiș și debitoarei garant ipotecar Teodorescu Mădălina - Mihaela, cu domiciliul în Municipiul Timișoara, str. Nouă, nr. 25, bl. L24, et3, ap.11, județul Timiș.

Având în vedere cererea formulată de creditoare și constatând că prin dispozițiile Încheierii nr. 7459 din data de 12.04.2022, pronunțată de Judecătoria Timișoara, în dosarul numărul 9072/325/2022 a fost încuviințată executarea silită a titlului executoriu constituit prin Angajament de plată acordat de către Cotiuga Cristinel în favoarea societății Birchiș Estate SRL, autentificat sub nr. 687 din 26.05.2015 al BIN Pitrel Lidia, Act Adițional la Angajamentul de plată autentificat sub nr. 687/26.05.2015 de către BIN Pitrel Lidia, autentificat sub nr. 1724 din 20.12.2019 al BIN Topală Florin, Contract de ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 688 din 26.05.2015 al BIN Pitrel Lidia, Act adițional la Contracul de ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 688 din 25.05.2015 de BIN Pitrel Lidia din București, autentificat sub nr. 299 din 11.03.2019 a BIN Topală Florin, Contract de ipotecă autentificat sub nr. 3453 din 14.09.2018 a SPN Morariu, Contract de ipotecă autentificat sub nr. 641 din 21.05.2019 a BIN Topală Florin și încheierile executorului judecătoresc, debitorul Cotiuga Cristinel, cu domiciliul în Municipiul Timișoara, str. Nouă, nr. 25, bl. L24, et3, ap.11, județul Timiș, debitorii Miron Neculai și Miron Maricica -Irina, ambii cu domiciliul în Municipiul Timișoara, str. Eduard Pamfil, nr. 6, județul Timiș și debitoarea garant ipotecar Teodorescu Mădălina - Mihaela, cu domiciliul în Municipiul Timișoara, str. Nouă, nr. 25, bl. L24, et3, ap.11, județul Timiș, au fost obligați să plătească creditoarei Birchiș Estate SRL, cu sediul ales în Municipiul București, str. G.Dem.Teodorescu, nr. 44-46, Sector 3 la SCA Bălănoiu și Asociații, suma de 1.198.995,14 euro și 141.726,11 Lei, sumă compusă din 1.198.995,14 euro reprezentând rest creanță și 141.726,11 Lei reprezentând rest cheltuieli de executare silită.

Constatând că debitoarea garant ipotecar Teodorescu Mădălina - Mihaela este proprietară asupra cotei de 1/1 parte din imobilul - teren intravilan, categoria de folosință: arabil, în suprafață de 35.950 mp., situat în Arad, FN, Arad, având număr cadastral/topografic 340551, înscris în cartea funciară numărul 340551 a localității Arad.

Dispune:

Vânzarea la licitație publică a cotei de 1/1 parte din imobilul - teren intravilan, categoria de folosință: arabil, în suprafață de 35.950 mp., situat în Arad, FN, Arad, având număr cadastral/topografic 340551, înscris în cartea funciară numărul 340551 a localității Arad.

Prețul la care a fost evaluat imobilul este de 1.348.125 euro, echivalentul în lei la cursul BNR din data publicației de licitație – licitația I, de 4,9731 lei/1 euro, adică 6.704.360,43 lei, și a fost stabilit pe cale judecătorească în baza raportului de expertiză evaluatorie realizat de expert Dumitra Dumitru în cadrul contestației la executare, cf. Sentinței Civile nr. 12771 din 24.04.2024 a Judecătoriei Timișoara pronunțată în dosar nr. 380/325/2023 rămasă definitivă la data de 01.10.2024

Fixează termen de ținere a licitației pe ziua de **06 luna 02 anul 2025 ora 10,30** la sediul Biroului Executor Judecătoresc Horvat Viorel din Arad, str. Blajului, nr. 2, et.1, ap.9, jud. Arad, cu prețul de strigare de **674.062,50 euro** echivalentul în lei la cursul BNR din data publicației de licitație – licitația a-III-a, de 4,9736 lei/1 euro, adică **3.352.517,25 lei**, reprezentând 50 % din prețul la care imobilul a fost evaluat pe cale judecătorească.

CONDIȚII DE LICITAȚIE

În baza art. 838 și 839 C.pr.civ., condițiile de licitație se stabilesc după cum urmează:

1. Imobilul supus licitației are valoarea de piață stabilită pe cale judecătorească în baza raportului de expertiză evaluatorie realizat de expert Dumitra Dumitru în cadrul contestației la executare, cf. Sentinței Civile nr. 12771 din 24.04.2024 a Judecătoriei Timișoara pronunțată în dosar nr. 380/325/2023 rămasă definitivă la data de 01.10.2024, de 1.348.125 euro echivalentul în lei la cursul BNR din data publicației de licitație – licitația I, de 4,9731 lei/1 euro, adică 6.704.360,43 lei, nu poate fi vândut la un preț mai mic la licitația I-a. (art. 846, alin. 5 C.pr.civ.).

2. Dacă imobilul este grevat de vreun drept de uzufruct, uz, abitație sau servitute întabulate ulterior înscrierii vreunei ipoteci, la primul termen de licitație, strigările vor începe de la prețul cel mai mare oferit sau, în lipsă, de la cel fixat în publicație, scăzut cu valoarea acestor drepturi potrivit art. 837 alin. 2 C.pr.civ. (art. 846 alin.6 C.pr.civ). Dacă din cauza existenței acestor drepturi



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timișoara
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
HORVAT VIOREL

Arad, str. Blajului nr. 2, Et. 1, Ap. 9, cod poștal 310130, Tel. 0257 252 155, Fax: 0257 252 266
C.I.F. R O 20026595, cont nr. RO81UGBI0000292000796RON-GARANTI BANK ARAD
e-mail: horvat_viorel@yahoo.com

nu s-a putut obține un preț suficient pentru acoperirea creanțelor ipotecare înscrise anterior, executorul judecătoresc va relua în aceeași zi licitația pentru vânzarea imobilului liber de acele drepturi; în acest caz, strigările vor începe de la prețul menționat în publicația de vânzare, fără scăderea arătată la art. 846 alin 6 C.pr.civ. (art. 846 alin.7 C.pr.civ.). În cazul în care nu se obține prețul de evaluare al imobilului, licitația va fi amânată.

3. La a II-a licitație, licitația va începe de la prețul de 75% din cel la care imobilul a fost evaluat, iar 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. (art. 846 alin.8 C.pr.civ.).

4. La a III-a licitație, licitația va începe de la prețul de 50% din cel la care imobilul a fost evaluat, iar 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. (art. 846 alin 9 C.pr.civ.)

5. Persoanele care ar pretinde vreun drept asupra imobilului, sunt somate să anunțe executorul judecătoresc, înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, sub sancțiunea de a nu li se mai lua în considerare. (art. 839 alin1,lit.j C.pr.civ).

6. 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. 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 (art. 843 C.pr.civ)

7. Debitorul/garantul ipotecar nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpuse.(art. 843 alin.2 C.pr.civ.)

8. Cei ce doresc să liciteze sunt datori să depună la CEC, la dispoziția executorului judecătoresc sau în contul de consemnări al BEJ Horvat Viorel, cont IBAN RO81UGBI0000292000796RON, deschis la Garanti Bank SA, o garanție reprezentând 10% din prețul de strigare. Dovada consemnării va fi atașată ofertei de cumpărare. 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 inclusiv în ziua licitației (art. 839 pct.1,lit.l și art. 844 pct.1 C.pr.civ)

9. Nu au obligația de a depune garanția prevăzută mai sus: creditorii urmăritori sau intervenienți; persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote-părți; titularii unui drept de preempțiune. (art. 844 alin2 și3 C.pr.civ.).

10. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției, persoanele prevăzute la pct. 9, vor avea obligația să completeze diferența. (art. 844 alin 4 C.pr.civ.).

11.Titularul unui drept de preempțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului. (art. 848 C.pr.civ.).

12. După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, prin consemnarea la CEC, la dispoziția executorului judecătoresc sau în contul de consemnări al BEJ Horvat Viorel, cont IBAN RO81UGBI0000292000796RON, deschis la Garanti Bank SA. (art. 850 alin1 C.pr.civ).

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. Dacă la noul termen de licitație imobilul nu a fost vândut, fostul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului. (art. 851 alin1 și 2 C.pr.civ)

14. Creditorii urmăritori sau intervenienți nu pot să adjucece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din prețul de pornire a primei licitații (art. 843 alin.5C.pr.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 C.pr.civ., 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. (art. 850 alin. 2 C.pr.civ.).

16. Eliberarea actului de adjudecare se va face, numai după plata integrală a prețului. (art. 854 C.pr.civ)

Această publicație se va comunica:

1. Părților.
2. Creditorilor privilegiați, ipotecari cunoscuți la emitere.
3. Organelor fiscale locale.
4. Terțului dobânditor, coproprietarilor sau altor persoane care au un drept înscris în legătură cu bunul imobil scos la vânzare

Se afișează:

- 1.La sediul organului de executare.
- 2.La locul unde se află imobilul urmărit.
- 3.La ușa instanței de executare.
- 4.La primăria localității unde se află imobilul.

Publicația de vânzare imobiliară, va fi publicată:

1. în întregime, pe site-ul www.unejr.ro;
2. în extras, într-un ziar de largă circulație națională / într-un ziar local.

**Executor judecătoresc,
HORVAT VIOREL**