

Dosar nr. 200/2022
Dosar Instanta nr. 13851/236/2022

Nr.200/11.02.2025

PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA

S.P.E.J. VICTORIA cu sediul in Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, prin Executor Judecătoresc Mihai Ghisoiu, Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București,

Avand in vedere:

- cererea de executare silita formulata de **creditoarea CHEMICAL AGRO S.R.L. cu sediul in Targoviste - 130072, Calea Campulung nr. 102A, Judetul Dambovita si cu sediul in Sat Ploiesti - 100528, Str. Furnalului nr. 14A, camera 1, Judetul Prahova, in baza**
- titlul executoriu constand in Biletul la ordin seria BTRL3BA nr. 0741308 emis de Agroprest Ciupitu Srl la data de 01.11.2021 pentru suma de 190.847,70 lei, cu scadenta la data de 08.09.2022, avalizat de Ciupitu Florin, refuzat la plata la data de 09.09.2022;
- Incheierea din data de 10.10.2022 a Judecatoriei GIURGIU, prin care a fost incuviintata executarea silita;
- Incheierea de stabilire a cheltuielilor de executare silita in dosarul de executare silita nr. 200/2022 (titlu executoriu in raport de dispozitiile art 670 alin.6 NCPC);
- Cererea Creditorului, comunicata pe email la data de 11.07.2024, ca urmare a Incheierii de suspendare a executarii silite imobiliare nr. 67763/19.06.2024, data in Dosar executare nr. 7989/2023, aflat pe rolul SPEJ Dobra & Caliman Publicatia de vanzare nr. 294/21.12.2021 emisa in dosarul de executare 294/2021;
- Incheiere stabilire pret si fixare termen pentru vanzarea imobilului urmarit nr. 200/11.07.2024;
- Incheierea de suspendare a executarii silite nr. 200/19.08.2024, prin care s-a luat masura suspendarii executarii silite imobiliare pana la efectuarea partajului, avand in vedere Adresa debitorului **CIUPITU Florin**, cu domiciliul in Gogosari - 087100, Judetul Giurgiu, inregistrata pe rolul SPEJ Victoria sub nr. 200/07.08.2024, prin care se comunica in copie, documente din care rezulta ca imobilul scos la vanzare prin Publicatia de vanzare nr. 200/11.07.2024, respectiv, "**Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, in suprafata de 1.100 mp (756 mp masurata), impreuna cu constructia rezidentiala neintabulata edificata pe acesta, situat in Comuna Gogosari, Tarla 13, Parcela 250-251, Judetul Giurgiu**", nu este proprietatea exclusiva a debitorului in privinta constructiei neintabulate.
- Cererea de staruinta a creditorului pentru initierea executarii silite asupra - **Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, in suprafata de 1.100 mp (756 mp masurata), fara a se indrepta si asupra constructiei rezidentiale neintabulata edificata pe acesta, situat in Comuna Gogosari, Tarla 13, Parcela 250-251, Judetul Giurgiu, inscris in Cartea Funciara nr. 30091 GOGOSARI, nr. cadastral 30091**
- Incheiere stabilire pret si fixare termen pentru vanzarea imobilului urmarit nr. 200/11.02.2025;

Potrivit dispozitiilor art. 839 NCPC, aducem la cunostinta generala urmatoarele:

In data de **13.03.2025, ora 10:00**, va avea loc la sediul **Societatii Profesionale de Executori Judecătorești „VICTORIA”**, din București - Strada Arhitect Hârjeu nr. 16, parter, sectorul 2, vanzarea la licitatie publica a imobilului compus din **Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, in suprafata de 1.100 mp (756 mp masurata) - fara constructia rezidentiala neintabulata edificata pe acesta, situat in Comuna Gogosari, Tarla 13, Parcela 250-251, Judetul Giurgiu, inscris in Cartea Funciara nr. 30091 GOGOSARI, nr. cadastral 30091**. Imobilul descris mai sus este proprietatea exclusiva a debitorului **CIUPITU Florin** cu domiciliul in Gogosari - 087100, Judetul Giurgiu.

Cont de consemnare SPEJ VICTORIA: **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101** - (Lei) deschis la Libra Internet-Bank SA
C.I.F. SPEJ VICTORIA: RO 43547568



Licitatia incepe de la pretul de 5.300 EURO, valoarea stabilita conform art. 836 NCPC. Imobilul a fost evaluat la pretul de 5.300 EURO, conform conform Raport evaluare nr. 200/11.02.2025, depus la dosarul cauzei de catre **expertul tehnic judiciar POPA IONEL-STEFAN-CRISTIAN**, cu sediul in Giurgiu, Intrarea Naturii nr. 4, Judetul Giurgiu, adresa email: asevalconsult@yahoo.com, in specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare si Evaluari bunuri mobile economie, autorizat de Ministerul Justitiei sub nr 48518072014 si nr. 670714103313062014.

Executorul va oferi spre vanzare imobilul, prin trei strigari succesive, la intervale de timp care sa permita optiuni si supralicitari, pornind de la pretul oferit care este mai mare decat pretul la care s-a facut evaluarea sau in lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest pret.

Executarea silita se efectueaza in baza cererii de executare formulata de creditorul creditoarei **CHEMICAL AGRO S.R.L.** cu sediul in Targoviste - 130072, Calea Campulung nr. 102A, Judetul Dambovita si cu sediul in Sat Ploiesti - 100528, Str. Furnalului nr. 14A, camera 1, Judetul Prahova, in temeiul titlului executoriu reprezentat de - **Biletul la ordin seria BTRL3BA nr. 0741308 emis de Agroprest Ciupitu Srl la data de 01.11.2021 pentru suma de 190.847,70 lei, cu scadenta la data de 08.09.2022, avalizat de Ciupitu Florin, refuzat la plata la data de 09.09.2022.**

Imobilul urmarit este grevat de urmatoarele sarcini si drepturi reale:

§ Notata urmarire silita imobiliara asupra imobilului, in favoarea Creditorului Chemical Agro SR, in dosar executare nr. 200/2022 aflat pe rolul SPEJ Victoria;

§ Notata urmarire silita imobiliara asupra imobilului, in favoarea Creditorului RODBUN GRUP SA, in baza Somatie nr. 14892 din 05.02.2024, emisa de executor judecatoresc Dobra Ofelia-Camelia.

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilelor sunt invitați să-i aducă la cunostință executorului judecătoresc, în scris, până la data vânzării la licitație.

Persoanele care doresc să participe la licitatie vor prezenta in scris oferte de cumparare însoțite de dovada achitării unei cauțiuni reprezentând 10 % din prețul de începere al licitației, cu cel puțin 1 (una) zi lucratoare inainte de data licitatiei pe adresa de **email: office@spejvictoria.ro** sau la **sediul S.P.E.J. VICTORIA** din Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2. Cauțiunea va fi consemnată, in lei la cursul oficial al BNR euro/leu din ziua efectuării plăți, la orice unitate a Libra Internet Bank S.A., in contul: **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101 - (Lei)** deschis la **Libra Internet Bank S.A.**, cont de consemnari, la **dispoziția S.P.E.J. VICTORIA, CIF RO 43547568**, cu sediul în Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, cu precizarea numarului de dosar.

Persoanele fizice sau juridice care vor participa la vânzarea la licitație, personal sau prin mandatar desemnat conform legii, trebuie să se prezinte la data, ora si locul stabilit pentru vanzarea la licitatie avand asupra lor cartea de identitate, procura autentica in original, daca este cazul, iar persoanele juridice trebuie să prezinte certificatul de înmatriculare (in copie conformă cu originalul), decizia asociatului unic sau hotărârea adunării generale a asociațiilor/ acționarilor (original) și dovada mandatului persoanei care participă la vânzarea la licitație (original).

Nedepunerea tuturor înscrisurilor anterior menționate (nu se acceptă întocmirea acestora la sediul biroului executorului judecătoresc) anterior începerii licitației, atrage după sine decăderea din dreptul de a participa la licitație.

Conditii GENERALE 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) NCPC. In conformitate cu prevederile art. 1199 cod civil, ofertele de pret in vederea participarii la licitatie pot fi retrase doar pana la data si ora stabilite pentru licitatie.
2. In cazul in care persoanele care vor sa participe la licitatie sunt reprezentate prin mandatar, acesta va avea obligatia de a prezenta, in original, o procura speciala autentica, conform art. 843 alin. (4) NCPC, care va ramane in original la dosarul executiional.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpara la licitatie publica, persoanele prevazute de dispozitiile art. 1653 si 1654 Cod Civil.
4. Debitorul nu poate licita nici personal nici prin persoane interpuse, conform art. 843 alin (2) NCPC.

Cont de consemnare SPEJ VICTORIA: **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101** - (Lei) deschis la Libra Internet Bank SA
C.I.F. SPEJ VICTORIA: RO 43547568



5. Sub sancțiunea decaderii din dreptul de a participa la licitație, persoanele care vor să cumpere imobilul sunt obligate să depună în contul de consemnări **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101 - (Lei)** deschis la **Libra Internet Bank S.A.**, cont de consemnări, la **dispoziția S.P.E.J. VICTORIA, CIF RO 43547568**, cu sediul în București, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, cu cel puțin 1 (una) zi lucrătoare înainte termenului de licitație stabilit pentru vânzare, o garanție de participare reprezentând 10 % din prețul de pornire a licitației, iar dovada respectiv recipisa de consemnare în original împreună cu oferta de cumpărare va fi depusă la executorul judecătoresc, conform dispozițiilor art. 839 alin (1) lit k) și art. 844 alin(1) NCPC, raportat la art. 181 pct. 2 NCPC. Excepție fac ofertele de cumpărare cel puțin egale cu prețul de începere al licitației, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitației. Totodată, persoanele prevăzute mai sus vor avea obligația de a depune odată cu dovada consemnării garanției și oferta de cumpărare, copie de pe C.I./ B.I. iar în cazul persoanelor juridice copie de pe certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului și de pe certificatul de înregistrare fiscală.

6. Nu au obligația de a depune garanția prevăzută mai sus: creditorii umaratori sau intervenienți; persoanele care împreună cu debitorul au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comună pe cote parti; titularii unui drept de preemțiune, conform dispozițiilor art. 844 alin (2) și (3) NCPC.

7. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei parti a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției, persoanele prevăzute de pct.6 vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art 844. alin (4) NCPC.

8. Persoanele care s-au înscris la licitație se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare la sediul **S.P.E.J. VICTORIA**, din București, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2 având asupra lor carte de identitate/procură autentificată.

9. Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să anunțe executorul judecătoresc, înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, sub sancțiunea de a nu li se mai lua în considerare, conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit j) NCPC.

10. Titularul unui drept de preemțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 NCPC.

11. Prețul de pornire al licitației 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, potrivit prevederilor art. 846 alin (5) NCPC. În cazul în care nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amana la un alt termen, conform art. 846 alin. (8) NCPC. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

12. După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, în conturile indicate mai sus, pe seama și la dispoziția Executorului Judecătoresc, conform art. 850 alin. (1) NCPC, iar dovada consemnării, respectiv recipisa de consemnare 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 la 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. 851 alin (1) NCPC. 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. 851 alin. (2) NCPC.

14. Creditorii umaratori sau intervenienți nu pot să adjudecă 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) NCPC.

15. Când adjudecatarul este un creditor el poate depune creanța sa în contul prețului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferența de preț în cel mult 30 de zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 865- 868 NCPC, el va depune până la concurența prețului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferența de preț, conform art. 850 alin (2) NCPC.

16. Eliberarea actului de adjudecare se face conform art. 854 NCPC numai după plata integrală a prețului.

17. În cazul în care imobilul este grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație, sau servitute, intabulate ulterior înscrierii vreunei ipotecă, dacă creanțele creditorilor umaratori nu vor fi acoperite la prima licitație, se va proceda, în aceeași zi, la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de aceste drepturi. Prețul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut de art. 846 alin (6) și (7) NCPC, conform dispozițiilor art 839 alin (1) lit. h) NCPC.

18. În conformitate cu dispozițiile art 246 C.pen.: "Fapta de a îndepărta, prin constrângere sau corupere, un participant de la o licitație publică ori înțelegerea între participanți pentru a denatura prețul de adjudecare se pedepsește cu închisoarea de la unu la 5 ani. "

Prezenta publicație de vânzare, conține un număr de trei pagini, ce vor fi depuse, comunicate, afișate și publicate după cum urmează:

- I. un exemplar se va depune în dosarul de executare;
- II. câte un exemplar se va comunica potrivit art. 840 Cod Procedura Civilă
 - § creditorului umarator creditoarei **CHEMICAL AGRO S.R.L. CUI 10072454** cu sediul în Târgoviste - 130072, Calea Campulung nr. 102A, Județul Dambovită și cu sediul în Sat Ploiești - 100528, Str. Furnalului nr. 14A, camera 1, Județul Prahova; office@recont.ro
 - § **debitorului CIUPITU Florin** cu domiciliul în Gogosari - 087100, Județul Giurgiu

- § **RODBUN GRUP SA CUI 17723673**, cu sediul in Bucuresti, Bdul Timisoara nr. 26, in cadrul cladirii Plaza Romania Offices, etj. 1, sector 6; info@rodbun.ro ;
 - § **SPEJ Dobra & Caliman**, cu sediul in Bucuresti, Bdul Libertatii nr. 20-22, bl. 102, parter-mezanin, sector 5, office@executare.ro ;
 - § **Compartimentul Impozite și Taxe - Primaria Comunei Gogosari**, Judet Giurgiu, primaria.gogosari@yahoo.com
- III. cate un exemplar se va afisa, conform art. 839 alin. 3 Cod Procedura Civila:
- § La Judecatoria Giurgiu; jud-giurgiu@just.ro ; registratura-jg@just.ro
 - § La Primaria Comunei Gogosari, Judet Giurgiu, primaria.gogosari@yahoo.com
 - § La sediul organului de executare, mentionat in antet;
 - § La locul situarii imobilului;
- IV. **pentru indeplinirea procedurii prevazute la art. 839 alin. 4 Cod Procedura Civila, se va proceda la:**
- § publicarea intr-un ziar de circulatie națională, dacă valoarea imobilului depășește suma de 250.000 lei, sau într-un ziar local, dacă nu trece peste această sumă.
 - § Publicarea in Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite tinut de U.N.E.J. <<https://prod.executori.ro/repes>>.

Publicația, va putea fi publicată și în ziare, reviste și alte publicații existente care sunt destinate vânzării unor imobile de natura celui scos la licitație, inclusiv pe alte pagini de internet deschise în același scop.

Executor judecătoresc
Mihai Ghisoiu

