



CAMERA EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI DE PE LÂNGĂ CURTEA DE APEL BRAȘOV
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
ISAC HORATIU

SEDIUL: MUN. BRAȘOV, B-DUL. 15 NOIEMBRIE, NR. 70, AP. 2, JUD. BRAȘOV, TELEFON 0368/808.082, 0374/614.167
FAX. 0368/808.083, MOBIL 0745.266.118, C.I.F. RO 29874874, CONT BANCAR NR. RO72BREL0002000632320100
LIBRA INTERNET BANK BRAȘOV

e-mail: birou@bcjisachoratiu.ro site: www.bcjisachoratiu.ro
operator de date cu caracter personal înreg. sub nr. 22833

Dosar execuțional nr. 176/E/2015

Data 11.02.2025

Publicație de vânzare imobiliară nr. I

Subsemnatul, ISAC HORAȚIU, executor judecătoresc în circumscripția Curții de Apel Brașov, cu sediul în Mun. Brașov, B-dul 15 Noiembrie, nr. 70, ap. 2, jud. Brașov, în baza încheierii de încuviințare a executării silite prin care se dispune obligarea debitorilor **JUGĂNARU CONSTANTIN**,

PUȘCAȘIU GHEORGHE,
SPÎRCHEZ SORIN MARIUS,
STAICU IOAN DANIEL,

la plata sumei de 6.966.255,56 lei, cu titlu de debit la care se vor adauga, cheltuieli de executare silită, în favoarea creditorului **S.C. FISE "ELECTRICA SERV" SA**, cu sediul în București, Șoseaua Ștefan cel Mare, nr. 1A, sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4454/2005, Cod Unic de Înregistrare RO17329505, în baza titlului executoriu reprezentat de Decizia Penală nr. 128/Ap, pronunțată în ședința publică din 31.10.2013 de Curtea de Apel Brașov în dosarul nr. 8/62/2005, prin prezenta dispunem și

ADUCEM LA CUNOȘTINȚĂ GENERALĂ CĂ:

În data **12.03.2025, ora 11:00**, va avea loc în municipiul **Brașov, B-dul 15 Noiembrie, nr. 70, ap. 2, jud. Brașov**, la sediul Biroului executorului judecătoresc Isac Horațiu, vânzarea la licitație publică a cotei de 1/3 din imobilul situat în loc. Ghimbav, județul Brașov, identificat în **Carte Funciară 108081 Ghimbav**, sub A1, nr. cadastral/nr. topografic 108081, constând în **teren intravilan în suprafață de 487 mp, proprietatea debitorului SPÎRCHEZ SORIN MARIUS**,

având următoarea descriere, potrivit **Raportului de evaluare nr. 1428e/07.02.2025** emis de expertul evaluator S.C. T.H.R. CONSULTING S.R.L.: *Terenul analizat are o suprafață totală de 487 mp, este situat în zona intravilan Ghimbav, jud. Brașov. Terenul se poate accesa din DJ73B, înainte de ieșirea din Ghimbav către Cristian se cotește la stânga pe str. Narcisei, apoi în capatul străzii se cotește la dreapta și se intră pe terenul analizat. Având ca și vecinătăți amplasamente rezidențiale. Distanța față de Brașov – 4.5 km. -Acces relativ facil; Front – la drum de exploatare - Forma: relativ regulată; Topografie-denivelări ușoare, Utilități- langa teren: Apa și curent electric. Zona de amplasare conform OCPI-intravilan. CMBU – drum. Ipoteze speciale: inspecita a fost realizata la data de 04.02.2025 de pe drumul de acces pietruit, conform convocatorului,*

ATENȚIE! Furnizarea și prelucrarea datelor din prezentul act se face cu respectarea Legii nr. 677/2001 și Legii nr. 506/2004 și nu pot fi date publicității sau folosite în alt scop decât cel solicitat.

debitorul NU a fost prezent, accesul auto fiind posibil. Terenul a fost identificat prin suprapunerea geometriei din eterra cu Google Maps, și ar putea exista mici erori in teren, in ceea ce privește exactitatea limitelor. În urma inspecției s-a constatat că pe lotul analizat au fost demarate lucrări de reabilitare ce nu au fost luate în calculul valorii de piață, terenul fiind evaluat în ipoteza ca este liber, așa cum se prezenta inaintate de demararea lucrărilor

Imobilul este grevat de următoarele sarcini: sub C1, Inscris Sub Semnatura Privata nr. incheierea din dosar executiional nr. 176/E/2015, din 23/04/2015 emis de B.E.J. ISAC HORAȚIU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere din dosar executiional nr. 176/E/2015, din 05/04/2023 emis de B.E.J. ISAC HORAȚIU, se notează urmărirea silită asupra cotei de 1/3, proprietatea celui de sub B.2 din imobilul cu nr. cad. 108081 , încuviințată la cererea creditoarei SC FISE ” ELECTRICA SERV” S.A pentru recuperarea sumei de 6.966.255,56 lei la care se adauga si cheltuieli de executare.

Prețul la care a fost evaluată cota de 1/3 din imobil este de **45.241 lei** și a fost stabilit de expertul evaluator S.C. T.H.R. CONSULTING S.R.L.

Prețul de pornire /începere a licitației este de 45.241 lei.

CONDIȚII PRIVIND LICITAȚIA

1. 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. 842 alin.(1) din C. Proc. Civ.
2. 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.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1654 C. Civ.
4. Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpuse, conform art.843 alin.2 din C. Proc. Civ.
5. **Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună în contul de consemnare nr. RO45 BREL 0002 0006 3232 0101 deschis în Lei la LIBRA INTERNET BANK Sucursala Brașov, aparținând BEJ Isac Horațiu, având CUI RO 29874874, până la termenul stabilit pentru vânzare, o garanție de participare de 4.524,10 lei, reprezentând 10% din prețul de pornire a licitației, iar dovada consemnării, respective recipisa /OP în original, împreună cu oferta de cumpărare va fi depusă la executorul judecătoresc, conform dispozițiilor art.839 alin. (1) lit. k) și l) și art. 844 alin. (1) C.proc. civ. Totodată, persoanele prevăzute mai sus, vor avea obligația de a depune, odată cu dovada consemnării garanției și oferta de cumpărare, copie de pe BI/CI, 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 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, conform dispozițiilor art. 844 alin.2 și 3 din Codul de Procedură Civilă.
7. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoare cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției, persoanele prevăzute la pct. 6, vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art.844 alin.4 C. Proc. Civ.

ATENȚIE! Furnizarea și prelucrarea datelor din prezentul act se face cu respectarea Legii nr. 677/2001 și Legii nr. 506/2004 și nu pot fi date publicității sau folosite în alt scop decât cel solicitat.

8. Persoanele care s-au înscris la licitație se vor prezenta la data și ora stabilite pentru vânzare, la sediul BEJ ISAC HORAȚIU, având asupra lor cartea de identitate conform art. 839 alin.1 lit. k) C.proc. Civ.
9. Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să îl anunțe executorului 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) C. Proc. Civ.
10. Titularul unui drept de preempțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecare imobilului, conform art. 848 C.proc. civ.
11. În cazul în care nu se obține prețul de începere a licitației și există cel puțin doi licitatori, la acest 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.
12. După adjudecarea imobilului, adjudecatarul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 zile de la data vânzării, în conturile indicate mai-sus, pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc, conform art. 850 alin.(1) C. Proc. Civ, iar dovada consemnării, respectiv recipisa/OP 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. 851 alin.1 C. Proc. Civ. 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 din C. Proc. Civ.
14. Creditorii urmăritori sau intervenienții 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 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. 850 alin.2 din C. Proc. Civ.
16. Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art.854 C.proc. civ., numai după plata integrală a prețului.
17. În cazul în care imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate anterior înscrierii vreunei ipotecii, dacă creanțele creditorilor urmăritori 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 la art. 846 alin.(6) și (7) C. Proc. Civ., conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. h C.proc.civ.

Prezenta publicație s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1)-(3) C.

Proc. Civ. în 7 exemplare pentru:

- 1) Dosarul execuțional nr. 176/E/2015;
Pentru afișare, conform art. 839 alin. (3) C.proc.civ.;
- 2) – la sediul organului de executare, respectiv la sediul BEJ ISAC HORAȚIU, cu sediul în Brașov, B-dul 15 Noiembrie, nr. 70, ap. 2, jud. Brașov;
- 3) – la sediul instanței de executare

ATENȚIE! Furnizarea și prelucrarea datelor din prezentul act se face cu respectarea Legii nr. 677/2001 și Legii nr. 506/2004 și nu pot fi date publicității sau folosite în alt scop decât cel solicitat.

4) – la locul situării imobilului urmărit;

5) – la sediul Primăriei Ghimbav;

Pentru comunicare și înștiințare, conform art. 840 alin. (1) C. Proc. Civ, către:

6) creditorul S.C. FISE "ELECTRICA SERV" SA, cu sediul în București, Șoseaua Ștefan cel Mare, nr. 1A, sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4454/2005, Cod Unic de Înregistrare RO17329505,

7) debitorii, PUȘCAȘIU GHEORGHE, c/

, SPÎRCHEZ SORIN MARIUS

, STAICU IOAN DANIEL, c/

8) Coproprietarilor DOMICOM SRL c/

și PIVODA GEORGE LUCIAN c/

9) Organelor fiscale – Direcția de impozite și taxe locale Ghimbav.

EXECUTOR JUDECĂTORESC
ISAC HORĂȚIU



ATENȚIE! Furnizarea și prelucrarea datelor din prezentul act se face cu respectarea Legii nr. 677/2001 și Legii nr. 506/2004 și nu pot fi date publicității sau folosite în alt scop decât cel solicitat.