



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timișoara
**SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI
DRAGOMIR, STEPANOV SI ASOCIATII**

Timisoara - 300081, Str. Gheorghe Lazar, nr. 24, et. 3, cladirea Fructus Plaza, S.A.D. 19, Judetul Timis
tel: 0256 43 13 46 fax: 0256 43 13 47 e-mail: office@executoritimoara.ro

Dosar nr. 1629/ex/2019

Emisa conform art. 839-840 C.proc.civ.

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ
Emisă astăzi 27.03.2023

Subsemnatul **Stepanov Voislav - executor judecătoresc**, în baza titlului executoriu contract de credit nr. 0755903 din data de 08.06.2016 emis de BRD GSG S.A., Încheierile de stabilire a cheltuielilor de executare silita/11.09.2019, 18.10.2019, 18.03.2020, 18.05.2020, 22.06.2020, 24.07.2020, 07.09.2020, 06.10.2020, 05.11.2020, 14.12.2020, 01.02.2021, 17.03.2021, 23.04.2021, 10.06.2021, 27.07.2021, 22.09.2021, 28.10.2021, 14.12.2021, 01.02.2022, 07.03.2022, 06.05.2022, 17.06.2022, 25.07.2022, 01.09.2022, 21.10.2022, 02.12.2022, 23.01.2023, 16.02.2023, 27.03.2023 emise de SCPEJ Dragomir, Stepanov si Asociatii, prin care se dispune obligarea debitorului **NISTOR Claudiu** cu domiciliul în Periam - 307315, Str. Smochinului, nr. 9, Judetul Timis, la plata sumelor de: **14.977,56 lei** reprezentand rest din debitul calculat la data de 30.07.2019, **1.780,76 Lei** rest onorariu executare silita, **2.201 Lei** cheltuieli executare silita, **1.200 Lei** contravaloare întocmire documentatie cadastrala, **600 Lei** contravaloare raport evaluare, în favoarea creditorii **BRD GSG S.A.** cu sediul în Bucuresti - 013981, Str. Biharia, nr. 67-77, Sector 1,, având în vedere Încheierea nr. 1906 din data de 19.08.2019 a Judecatoriei Sannicolau Mare prin care s-a încuviințat executarea silita si conform art. 839 C.proc.civ.:

DISPUN:

licitație publică imobiliară care va avea loc în ziua de **25 luna aprilie, anul 2023, ora 12:10** la adresa **Timisoara, str. Gheorghe Lazar, nr. 24, Cladirea Fructus Plaza, et. 3, SAD 19, jud. Timis**, pentru recuperarea creanței menționate mai sus prin vânzarea la licitație a **imobilul situat administrativ în localitatea Periam, nr. 112, jud. Timis imobil înscris în C.F. nr. 403716-Periam, nr. cadastral/topografic 1-2/1, CAD: C1 Top 1-2/1, proprietatea debitorului NISTOR Claudiu cu domiciliul în Periam - 307315, Str. Smochinului, nr. 9, Judetul Timis, descris ca si:**

Proprietate imobiliara- teren cu casa în regim de înaltime parter si anexe extratabulare. Proprietatea se afla situata în zona periferica de nord a localitatii. S-a luat în calcul ca imobilul este bransat la rețeaua de energie electrica si la rețeaua de apa. Terenul aferent imobilului înscris în CF nr. 403716 Periam are suprafața totală de 2877 mp având categoria de folosință „curți construcții”. Frontul stradal principal la str.Smochinului este de 53,61 ml. Suprafața terenului conform Documentației cadastrale pentru identificarea imobilului elaborată de către exp.Roșca Tarcea Daniel și înregistrată sub nr.1225/17.03.2020 este de 1115 mp. Trăsătura de relief a terenului: este teren înclinat. Imprejmuirea cu vecinii este din gard de plasă de sârmă în mare parte depreciat. Suprafața construită la sol a casei este de 63 mp. Din punct de vedere al caracteristicilor constructive ale casei se iau în calcul următoarele ipoteze: Regim de înălțime: P; Infrastructura: Fundații din cărămidă; Suprastructura: Zidării din palantă și zidării din cărămidă tip porotherm la închiderea unei foste ferestre; Acoperiș: Acoperiș cu șarpantă din lemn și învelitoare din tablă (ambele au fost înlocuite); Planșeu: Planșeul este din grinzi de lemn; Finisaj exterior: Tencuieli simple cu var-nisip, mortar de ciment și spoieli cu pământ sau lut.Tencuieli drișcuite la fațadă. Zugrăveli vechi în culori de apă; Finisaje interioare pereți: Se iau în calcul tencuieli simple var-nisip și spoieli cu pământ sau lut, zugrăveli vechi cu var sau în culori de apă; Tâmplăria: 3 Ferestre din pvc cu geam termoizolant, o fereastră din lemn, ușă de acces din lemn;

Casa este bransată la rețeaua de energie electrică dar nu se cunoaște dacă la interior mai există instalații de iluminat electric și prize funcționale. Se presupune că încălzirea casei se realiza cu sobe alimentate cu combustibil solid.La data inspecției casa se afla în stare de degradare. S-a încercat reabilitarea si modernizarea acestela prin înlocuirea acoperisului și refacerea finisajelor interioare. Lucrările de refacere ale finisajelor interioară au rămas în fază incipientă.

Pentru consolidarea clădirii sunt necesare intervenții majore.Utilizarea existentă a construcției în faza și starea actuală nu este practic fizic posibilă iar costul operațiilor de reabilitare nu sunt profitabile prin prisma valorii create astfel pe piață.

În continuarea casei se află o anexă extratabulară cu structură metalică depreciată fizic iar pe terenul din dreapta casei se află o anexă extratabulară cu structură din zidării cu cărămidă nearsă, puternic depreciată fizic.

Prețul de pornire/de începere a licitației pentru imobil este de 45.139 lei, reprezinta 50% din pretul de pornire al primei licitatii, a fost stabilit prin raport de evaluare si nu contine TVA, acesta se va aplica, dupa caz, conform prevederilor Codului Fiscal.

CONDITII PRIVIND LICITATIA- pe verso:

1. Invităm pe toți cei care vor să cumpere imobilul să se prezinte la termenul de vânzare, la locul fixat în acest scop și până la acel termen să prezinte oferta de cumpărare, conform art. 839 alin. 1, lit.k) C.proc.civ. Persoanele care s-au înscris la licitație, se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare, la locul tinerii licitației având asupra lor actul de identitate; 2. 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. 843 alin. (1) C.proc.civ. 3. 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. 4. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1.654 Cod civil. 5. Debitorul/garantul ipotecar nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpuse, conform art. 843 alin. (2) C.proc.civ. 6. Ofertanții sunt obligați să depună, până la termenul de vânzare, o garanție reprezentând 10 % din prețul de pornire a licitației, conform art. 839 lit. l). Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună la unitatea prevăzută de lege, la dispoziția executorului judecătoresc, până la termenul stabilit pentru vânzare, o garanție reprezentând 10% din prețul de începere a licitației pentru termenul respectiv. Dovada consemnării va fi atasată ofertei de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată, Termenul-limita 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, conform art. 844 C.proc.civ. 7. Nu au obligația de a depune garanția prevăzută mai sus: creditorii urmăritori sau intervenienți, dacă au rang util de preferință; 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) C.proc.civ. 8. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției, persoanele prevăzute la pct. 7, vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art. 844 alin. (4) C.proc.civ. 9. Somație: conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. j) C.proc.civ. toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să îl anunțe executorului judecătoresc, înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, în termenele și sub sancțiunile prevăzute de lege. 10. Titularul unui drept de preempțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 C.proc.civ. 11. Potrivit prevederilor art. 846 C.proc.civ. prețul de pornire a licitației pentru **primul termen** 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. În cazul în care nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amâna la un **al doilea termen**, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o noua publicatie, în condițiile art. 839, cu excepția publicării anuntului într-un ziar de circulație națională sau locală. La acest termen, licitația va începe de la prețul de 75 % din prețul de pornire al primei licitații. 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. Dacă nici la a doua licitație imobilul nu a fost adjudecat, **la cererea creditorului**, executorul judecătoresc va putea stabili o nouă licitație în condițiile art. 839 alin. 8 C.p.c pentru **al treilea termen**, la care licitația va începe de la prețul de 50% din prețul de pornire al primei licitații. 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. 12. După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, la unitatea prevăzută de lege, pe seamă și la dispoziția executorului judecătoresc, conform art. 849 alin. (1) C.proc.civ., iar dovada consemnării, respectiv recipisa/O.P. 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. 850 alin. (1) C.proc.civ. Adjudecatarul va putea să achite la termenul de licitație prețul oferit inițial, caz în care va fi obligat numai la plata cheltuielilor cauzate de noua licitație. 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. 850 alin. (2) C.proc.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, 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 de 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. 849 alin. (2) C.proc.civ. 16. Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art. 853 C.proc.civ., numai după plata integrală a prețului sau a avansului prevăzut de art. 852.

Prezenta publicație s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1)-(3) C.proc.civ. în **8 (opt)** exemplare pentru: **1)** Dosar execuțional nr. 1629/ex/2019;

Pentru afișare, conform art. 839 alin. (3) C.proc.civ.: **2)** la sediul organului de executare- SCPEJ Dragomir, Stepanov și Asociații; **3)** la sediul instanței de executare- Judecătoria Sannicolau Mare; **4)** la locul situării imobilului urmărit; **5)** la sediul Primăriei Periam în a cărei rază teritorială este situat imobilul;

Pentru comunicare și înștiințare, conform art. 840 alin. (1) C.proc.civ., către: **6)** creditoarea urmăritoare; **7)** debitorul urmărit; **8)** organului fiscal local: **Primăria Periam- Direcția Fiscală**;

Conform art. 839 alin. (4) C.proc.civ. s-a luat măsura publicării Publicației de vânzare imobiliară, în extras, într-un ziar de largă circulație națională.

