



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 20.03.2025

Operator 9152

LICITAȚIA I
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 creditorul următoare ipotecară Birchis 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, cf. dispozițiilor 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 Birchis 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 creditorului Birchis 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

De asemenea, **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 **creditorii intervenienți ipotecari Barb Ovidiu Mănăsel și Barb Radiana Elena**, ambii cu domiciliul ales în Arad, Bd. V. Milea, nr. 13, ap. 1, jud. Arad, la Cabinet Avocat Kocsis Josan Ioana, împotriva debitorilor **Miron Neculai și Miron Maricica -Irina**, ambii cu domiciliul în Municipiul Timișoara, str. Eduard Pamfil, nr. 6, județul Timiș.

Având în vedere cererea formulată de **creditorii intervenienți ipotecari** și constatând că prin dispozițiile **Încheierii Civile nr. 17365 din 27.07.2023 a Judecătoriei Timișoara pronunțată în dosar nr. 24218/325/2023 și prin Decizia Civilă nr. 174/CC/A din 22.11.2023 a Tribunalului Timiș pronunțată în dosar nr. 24218/325/2023 definitivă** prin care s-a încuviințat **cererea de intervenție în executarea silită imobiliară** privind imobilul - teren intravilan, neîmprejmuit, în suprafață de 529 mp, categoria de folosință pășune, situat în Arad, str. Constituției, nr. 103, jud. Arad, având număr cadastral/topografic 358199, înscris în cartea funciară numărul 358199 a localității Arad, proprietatea debitorilor Miron Neculai și Miron Maricica-Irina, în cotă de 1/1 parte, în dosarul execuțional nr. 48/2022 al BEJ Horvat Viorel, în baza titlului executoriu constituit prin **Promisiunea de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 2436 din 23.06.2021 al SPN Morariu și încheierile executorului judecătoresc**, debitorii **Miron Neculai și Miron Maricica-Irina**, ambii cu domiciliul în Municipiul Timișoara, str. Eduard Pamfil, nr. 6, județul Timiș, fiind obligați să achite creditorilor intervenienți ipotecari **Barb Ovidiu Mănăsel și Barb Radiana Elena**, ambii cu sediul ales în Arad, Bd. V. Milea, nr. 13, ap. 1, jud. Arad, la Cabinet Avocat Kocsis Josan Ioana, suma de **18.000 euro sau echivalentul în lei la cursul BNR din data plății și 9.235 lei reprezentând creanță și cheltuieli de executare**.

Constatând că debitorii Miron Neculai și Miron Maricica-Irina, sunt proprietari asupra cotei de 1/1 parte din imobilul compus din teren intravilan, neîmprejmuit, în suprafață de 529 mp, categoria de folosință pășune, situat în Arad, str. Constituției, nr. 103, jud. Arad, având număr cadastral/topografic 358199, înscris în cartea funciară numărul 358199 a localității Arad.

Dispune:

Vânzarea la licitație publică a cotei de 1/1 parte din imobilul compus din teren intravilan, neîmprejmuit, în suprafață de 529 mp, categoria de folosință pășune, situat în Arad, str. Constituției, nr. 103, jud. Arad, având număr cadastral/topografic 358199, înscris în cartea funciară numărul 358199 a localității Arad.

Prețul la care a fost evaluată cota de 1/1 parte din imobil este de 26.450 euro, echivalentul în lei la cursul BNR din data publicației de licitație de 4.9768 lei/1 euro, respectiv 131.636,36 lei și a fost stabilit prin raportul de evaluare nr. TFM 7-25, cf. Încheierii nr. 48/2022 din data de 20.03.2025 a BEJ Horvat Viorel.

Fixează termen de ținere a licitației pe ziua de **24 luna 04 anul 2025 ora 12:00** la sediul Biroului Executor Judecătoresc Horvat Viorel din Arad, str. Blajului, nr. 2, et.1, ap.9, jud. Arad, cu prețul de strigare de 26.450 euro, echivalentul în lei la cursul BNR din data publicației de licitație de 4.9768 lei/1 euro, respectiv **131.636,36 lei**, reprezentând prețul la care imobilul a fost evaluat.

Asupra imobilului este întabulat un drept de ipotecă legală în valoare de 15.000 euro în favoarea lui creditorului următor ipotecar Birchis Estate SRL, un drept de ipotecă legală în valoare de 18.000 euro în favoarea lui creditorilor intervenienți ipotecari Barb Ovidiu Mănăsel și Barb Radiana Elena, precum și somațiile imobiliare din dos.exec.48/2022 aflat pe rolul BEJ Horvat Viorel notate la solicitare creditorului următor ipotecar și a creditorilor interevenienți ipotecari mai sus menționați.



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

CONDIȚII DE LICITAȚIE

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

1. Cota de 1/1 parte din imobilul supus licitației are valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare nr. TFM 7-25și cf. Încheierii nr. 48/2022 din data de 20.03.2025 a BEJ Horvat Viorel la suma de 26.450 euro, echivalentul în lei la cursul BNR din data publicației de licitație de 4,9768 lei/1 euro, respectiv 131.636,36 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 înscriserii 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 socotită potrivit art. 837 alin. 2 C.pr.civ. (art. 846 alin.6 C.pr.civ). Dacă din cauza existenței acestor drepturi 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.I 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 adjudece 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