



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

Timisoara - 300081, Str. Gheorghe Lazar, nr. 24, et. 3, clădirea 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. 1315/ex/2022

Dos. i. 12814/325/2022

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

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ

Emisă astăzi 08.04.2025

Subsemnatul Stepanov Voislav - executor judecătoresc, în baza titlului **Sentinta civila nr. 3202/16.03.2021** pronuntata de Judecatoria Timisoara si **Decizia civila nr. 1642/A/21.12.2021** pronuntata de Tribunalul Timis, Incheierile de stabilire a cheltuielilor de executare silita emise in data de **14.06.2022, 15.06.2022, 22.08.2023, 08.04.2025** de SCPEJ Dragomir, Stepanov si Asociatii, prin care se dispune obligarea debitoarei **ARDELEAN Mirela Daniela** cu domiciliul in Timisoara, Str. Samuil Sagovici, nr. 122, Judetul Timis, la plata sumei de: **129.742,32 Lei** reprezentand rest din sultele datorate, **294 Lei (TVA 19% inclus)** cheltuieli de executare silita, in favoarea creditorilor **ARDELEAN Dorina, ARDELEAN Adrian si ARDELEAN Alexandra**, toti cu domiciliul in Timisoara - 300048, Str. Palanca, nr. 2, Judetul Timis prin avocat Popa Cristian, in baza Incheierii 10792/24.05.2022 a Judecatoriei Timisoara, conform art. 839 C.proc.civ.:

DISPUN:

Licitație publică imobiliară care va avea loc în ziua de **14, luna mai, anul 2025, ora 11:55** la sediul SCPEJ Dragomir, Stepanov si Asociatii din Timisoara, str. Gheorghe Lazar, nr. 24, clădirea Fructus Plaza, et. 3, SAD 19, jud. Timis, pentru recuperarea creanței menționată mai sus prin vânzarea la licitație a **cotei de 1/2 parte** din imobilul situat administrativ în localitatea Timisoara, str. Baragan, nr. 122, jud. Timis înscrisa în **C.F. nr. 407697 Timisoara, nr. cadastral/topografic 22279/6** proprietatea debitoarei **ARDELEAN Mirela Daniela** cu domiciliul in Timisoara, Str. Samuil Sagovici, nr. 122, Judetul Timis, imobilul fiind descris ca si:

Proprietate imobiliara-constand in teren in intravilan si constructii. Terenul aferent imobilului este înscris în CF nr.407697 Timișoara și are suprafața totală de 708 mp având categoria de folosință curți construcții. Conform constatărilor și planului digital al municipiului Timișoara avut la dispoziție, terenul dispune de două fronturi stradale, fiind situat pe colț. Frontul stradal principal la strada Samuil Sagovici(fosta Bărăgan) este de 20,9 ml iar frontul stradal secundar la str.Grigore Alexandrescu este de 37,92 ml. Trăsătura de relief a terenului: este teren plan, fără impedimente care sa-i afecteze utilizarea. Ansamblul constructiv cuprinde casa propriu-zisă aflată la frontul stradal al colțului celor două străzi Samuil Sagovici(fosta Bărăgan) și Grigore Alexandrescu, care prezintă extinderi spre curte și trei construcții anexe: o magazie(unde funcționează un atelier de tâmplărie), un garaj și un wc de curte. Conform constatărilor efectuate cu ocazia inspecției exterioare și a informațiilor extrase din Raportul de expertiză tehnică judiciară realizată în dosar 20134/325/2018, imobilul(inclusiv terenul) este împărțit conform modului de folosință a celor doi proprietari tabulari.O parte a casei cu extindere, anexa magazie, anexa wc și cca.jumătate din teren se află în folosința numitului Ardelean Ioan Alexandru iar cealaltă parte a casei cu extindere și anexa garaj împreună cu diferența de teren se află în folosința numitei Ardelean Mirela Daniela. Din punct de vedere al caracteristicilor constructive ale casei se iau în calcul următoarele: Regim de înălțime: P; PIF: anii 1960-1965(conform expertiză tehnică judiciară); Infrastructura: se iau în calcul fundații din beton; Suprastructura: se iau în calcul zidării portante din cărămidă; Acoperiș: acoperiș cu șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă la corpul de casă; șarpantă din lemn cu învelitoare din membrană bituminoasă și terasă cu hidroizolație din membrană bituminoasă la extinderile din spate; Planșeu: planșeu din lemn la corpul de casă și planșeu beton armat la extinderile din spate; Finisaj exterior: tencuieli dărășuite și tip strop cu mortar de ciment și zugrăveli în culori de apă;placaje cu platră decorativă la soclu; Finisaje interioare pereți: pentru partea de casă aflată în folosința debitoarei se iau în calcul tencuieli dărășuite și gletuite cu zugrăveli lavabile simple și placaje cu faianță la baie și la bucătărie; pentru partea de casă aflată în folosința numitului Ardelean Ioan Alexandru se iau în calcul tencuieli dărășuite și gletuite cu zugrăveli simple; Pardoseli: pentru partea de casă aflată în folosința debitoarei se iau în calcul pardoseli din parchet în camere, ciment scilvisit în baie și bucătărie, beton în debara; pentru partea de casă aflată în folosința numitului Ardelean Ioan Alexandru se iau în calcul pardoseli din parchet și ciment; Tâmplăria: ferestre din lemn cu geam simplu și rului la frontul stradal, ferestre din pvc cu geam termopan(conform expertiză tehnică judiciară), ușă metalică la magazii și ușă de acces din lemn cu ochi de geam la partea de casă aflată în folosința debitoarei; ferestre din lemn cu geam simplu și rului la frontul stradal, uși de acces din lemn simplă și cu ochi de geam la partea de casă aflată în folosința numitului Ardelean Ioan Alexandru; Instalații: se iau în calcul instalații electrice(îluminat și prize), instalații sanitare(coloane și legături de apă-canal), se ia în calcul că încălzirea se realizează prin intermediul sobelor alimentate cu combustibil solid; Din punct de vedere al caracteristicilor constructive ale anexelor se iau în calcul următoarele: Garajul are fundații de beton, structură din zidării cu cărămidă, acoperiș de tip terasă cu hidroizolație, uși metalice.An construire 1990-1995.Suprafața construită(conform dosar fiscal) este de 24,68 mp iar suprafața utilă(conform expertiză tehnică judiciară) este de 20 mp. Wc-ul are structură din zidării cu cărămidă și bolțari de beton, acoperiș cu învelitoare din plăci ondulate de azbociment și ușă de lemn. Suprafața construită și planul digital al municipiului este de 3,38 mp. Anexa magazie(în care-și desfășoară activitatea un atelier de tâmplărie) are suprafața construită(conform dosar fiscal) de 29,56 mp.Aceasta a fost extinsă însă până în gardul cu proprietatea vecină având actualmente o suprafață aproximativ dublă.Se iau în calcul fundații ușoare de beton, zidării cu bca și/sau bolțari de beton, planșeu parțial de beton parțial din lemn, șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă. Imobilul este împrejmuit stradal cu gard având soclu de beton și panouri din profile metalice la strada Samuil Sagovici, gard din zidarie cu bolțari pe fundații de beton la strada Grigore Alexandrescu. Ușa de acces din strada Samuil Sagovici este din profile metalice iar poartă și ușa de acces din strada Grigore Alexandrescu sunt din profile metalice cu închideri din tablă. Suprafața utilă (conform expertiză tehnică judiciară) pentru partea de casă aflată în folosința debitoarei este de 77,70 mp plus cele două magazii de 8,56 mp.Ca și compartimentări este formată din trei camere, hol intrare, debara, bucătărie și baie. Suprafața construită(conform dosar fiscal) a casei este de 108,92+71,1= 180,02 mp

Obiectul vanzarii il formeaza doar cota de 1/2 parte din imobilul descris mai sus.

Prețul de pornire/de începere a licitației pentru cota de 1/2 parte este de 480.053 lei, a fost stabilit prin raport de evaluare si nu contine TVA, acesta se va aplica, dupa caz, conform prevederilor Codului Fiscal.

CONDITII PRIVIND LICITATIA:

1. Invităm pe toti cei care vor sa cumpere imobilul să se prezinte la termenul de vânzare, la locul fixat in acest scop si până la acel termen să prezinte oferta de cumpărare, conform art. 839 alin. 1, lit.k) C.proc.civ. Persoanele care s-au inregistrat la licitație, se vor prezenta personal la data si ora stabilite pentru vanzare, 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 interpușe, conform art. 843 alin. (2) C.proc.civ. 6. Ofertantii sunt obligați sa depuna, până la termenul de vânzare, o garanție reprezentând 10 % din pretul 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 vanzare, 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 si condițiile de plata, 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 inclusive 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 preemțiune, 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 preemțiune 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 anunțului 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 si 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 noua 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 si 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 seama 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 sa 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 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 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 9 exemplare pentru: 1) Dosar execuțional nr. 1315/ex/2022;

Pentru afișare, conform art. 839 alin. (3) C.proc.civ.: 2) la sediul organului de executare- SCPEJ Dragomir, Stepanov si Asociatii; 3) la sediul instanței de executare- Judecatoria Timisoara; 4) la locul situării imobilului urmărit; 5) la sediul Primăriei Timisoara, în a cărei rază teritorială este situat imobilul;

Pentru comunicare și înștiințare, conform art. 840 alin. (1) C.proc.civ., către: 6) creditorii urmăritori; 7) debitoarea urmarita; 8) organului fiscal local: **Primaria Timisoara- Direcția Fiscală**; 9) **coproprietarului ARDELEAN IOAN ALEXANDRU- Timisoara, str. Leningrad, nr. 7, jud. Timis.**

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.

EXECUTOR JUDECĂTORESC

Stepanov Voislav

