



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timisoara
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
CAPOTESCU IOAN

Timisoara - 300048, Str. Paul Chinezul nr. 2, sad. 9, Judetul Timis C.I.F. RO 20093012
iban: RO80 BREL 0002 0017 5251 0100 Libra Internet Bank - Sucursala Timisoara
tel/fax: 0256 437 118 e-mail: capotescu@hotmail.com

Dosar nr. 182/ex/2024
Dosar i. nr. 4667/210/2024
Dosar i. nr. 46278/325/2024

Emisa conform art. 839-840 Cod procedura civila

PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA

emisa astazi 09.04.2025

Subsemnatul **Capotescu Ioan - executor judecatoresc**, in baza titlului executoriu - **Bilet la ordin seria CECE3AA nr. 0340514 emis de BIOAGRI PISCHIA S.R.L. la data de 03.06.2024 cu scadenta la data de 06.12.2024, avalizat de CHIABURU RODICA - VIORICA, Incheierea executorie nr. 182/12.12.2024 si Incheierea executorie nr. 182/09.04.2025 emise de Biroul Executor Judecatoresc Capotescu Ioan**, prin care se dispune obligarea debitorilor **BIOAGRI PISCHIA S.R.L.**, cu sediul in Timisoara - 300049, Str. Zurobara, nr. 5, parter, Judetul Timis si **CHIABURU Rodica - Viorica**, cu domiciliul in Sat Socodor - 317305, nr. 728, Comuna Socodor, Judetul Arad, la plata sumei de **370.363,65 lei**, suma compusa din: 356.817,73 lei reprezentand debit, 5.000,00 lei reprezentand cheltuieli de executare silita cu onorariu avocat, 6.740,92 lei reprezentand onorariu de executare silita cu T.V.A. inclus aferent creantei de recuperat, 1.785,00 lei reprezentand cheltuieli de executare silita cu intocmirea raportului de evaluare imobiliara si 20,00 lei taxa judiciara de timbru, in favoarea creditoarei **CESIL S.R.L.**, cu sediul in Comlosu Mic - 307121, nr. 45-48, Judetul Timis si cu sediul procedural ales in Timisoara - 300048, Str. Paul Chinezu, nr. 1, et. 1, ap. 7, Judetul Timis, la Cabinet Individual de Avocat Borza Silviu-Lucian, avand in vedere Incheierea civilă nr. 3910/18.12.2024 pronuntata de Judecătoria CHISINEU CRIS prin care a fost dispusa incuviintarea executarii silita si conform art. 839 Cod procedura civila:

DISPUN :

organizarea si efectuarea licitatiei publice imobiliare, care va avea loc in ziua de **15.05.2025, ora 12⁰⁰**, la sediul Biroului Executorului Judecatoresc Capotescu Ioan din **Timisoara, str. Paul Chinezu, nr. 2, SAD 9, Judetul Timis**, pentru recuperarea creantei mentionata mai sus, prin vanzarea imobilului urmarit, **reprezentand nuda proprietate apartinand debitoarei CHIABURU Rodica - Viorica, CNP: 2620618020053**, din imobilul inscris in **C.F. nr. 308152 Socodor**, nr. cadastral/topografic 308152, 308152-C1, situat administrativ in Sat Socodor - 317305, nr. 728-729, Comuna Socodor, Judetul Arad si care consta in: nuda proprietate (de sub B10) din imobilul compus din teren intravilan imprejmuit, categorie curti constructii, in suprafata de 5.077 mp si constructii constand in casa cu nr. 728, cu destinatia constructii de locuinte, cu un nivel, avand suprafata construita la sol de 155 mp (308152-C1), constructie anexa fara acte avand suprafata construita la sol de 50 mp (308152-C2) si constructie anexa fara acte avand suprafata construita la sol de 10 mp (308152-C3), **potrivit cartii funciare; potrivit raportului de evaluare**, imobilul urmarit este situat in zona preponderent rezidentiala cu case de locuinte in regim P, amplasamentul/imobilul dispunand de utilitati constand in apa curenta si energie electrica; terenul avand un front stradal si acces din strada asfaltata, fiind imprejmuit cu gard beton cu porti metalice; constructiile C1, C2 si C3 au fost edificate anterior 1990; avand structura de rezistenta din caramida, acoperis tip sarpanita lemn si invelitoare din tigla, tamplaria fiind din lemn iar finisajele exterioare cu tencuieli si zugraveli, starea tehnica a acestora fiind buna, cu finisaje interioare medii; casa P C1 are instalatii electrice si bransamnet la electricitate, incalzirea fiind asigurata cu sobe combustibil lemnos; anexele C2 si C3 nu dispun de instalatii.

Pretul de pornire/de incepere a licitatiei este de **216.608,00 lei** (echivalentul sumei de 43.520,00 euro) fiind determinat prin raport de evaluare, cu urmatoarele **mentiuни**:

- cursul valutar luat in considerare la stabilirea pretului de pornire/de incepere a licitatiei, este cel comunicat de B.N.R., luat in considerare in raportul de evaluare, respectiv de 1 euro = 4,9772 lei.

- pretul de pornire/de incepere a licitatiei **nu contine T.V.A.**, aceasta se va aplica pretului de adjudecare, dupa caz, conform prevederilor Codului fiscal;

- valoarea stabilita in raportul de evaluare si avuta in vedere in procedura executionala se refera doar la valoarea dreptului de nuda proprietate, conform cartii funciare si care face obiectul licitatiei;



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timisoara
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
CAPOTESCU IOAN

Timisoara - 300048, Str. Paul Chinezul nr. 2, sad. 9, Judetul Timis C.I.F. RO 20093012
iban: RO80 BREL 0002 0017 5251 0100 Libra Internet Bank - Sucursala Timisoara
tel/fax: 0256 437 118 e-mail: capotescu@hotmail.com

- in cartea funciara a imobilului sunt inscrite interdictie de instrainare si grevare pe tot timpul vietii in favoarea numitei SACMAREAN Sofia (de sub B4), precum si urmarirea imobiliara in Dosarul nr. 579/2021 al B.E.J. Soames Cosmin Robert (de sub C6), care ne-a comunicat faptul ca nu va continua executarea, fiind emisa adresa de radiere a urmaririi;

- nu face obiectul executarii silite dreptul de uzufruct viager apartinand numitei SACMAREAN Sofia (de sub C5).

CONDITII 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 Cod procedura civila.

2. In cazul in care persoanele care vor sa participe la licitatie sunt reprezentate prin mandatar, mandatarul va avea obligatia de a prezenta, in original, o procura speciala autentica, conform art. 843 alin. 4 Cod procedura civila.

3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpara la licitatie publica, persoanele prevazute de dispozitiile art. 1.654 Cod civil.

4. Debitorul/garantul ipotecar nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpu conform art. 843 alin. 2 Cod procedura civila.

5. Invitam pe toti cei care vor sa cumpere imobilul sa se prezinte la termenul de vanzare, la locul fixat in acest scop si pana la acel termen sa prezinte **oferta de cumparare**, conform art. 839 alin. 1 lit. k Cod procedura civila. Persoanele care s-au inscris la licitatie, se vor prezenta personal sau prin reprezentant legal, la data si ora stabilite pentru vanzare, la locul tinerii licitatiei avand asupra lor actul de identitate. Ofertantii sunt obligati sa depuna, pana la termenul de vanzare, o **garantie reprezentand 10 % din pretul de pornire a licitatiei**, conform art. 839 lit. l Cod procedura civila. Conform art. 671 si art. 844 Cod procedura civila, persoanele care doresc sa cumpere imobilul la licitatie sunt obligate sa depuna la unitatea prevazuta de lege, respectiv la **LIBRA INTERNET BANK S.A. (in contul de consemnari cu nr. RO53 BREL 0002 0017 5251 0101**, al Biroului Executorului Judecătoresc Capotescu Ioan, C.I.F. RO 20093012), sau la orice alta institutie bancara/de credit care are in obiectul de activitate operatiuni de consemnare, pe seama si la dispozitia executorului judecatoresc, o garantie reprezentand 10% din pretul de incepere a licitatiei pentru termenul respectiv. Dovada consemnarii va fi atasată ofertei de cumpărare ce va cuprinde pretul oferit si conditiile de plată. Termenul limită pentru depunerea ofertei de cumparare insotite de dovada consemnarii este ziua premergătoare licitatiei, cu exceptia ofertelor de cumparare cel putin egale cu pretul de incepere a licitatiei, care pot fi depuse inclusiv in ziua licitatiei.

6. Nu au obligatia de a depune garantia prevazuta mai sus: creditorii urmaritori sau intervenienti; persoanele care, impreuna cu debitorul, au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comuna pe cote-parti; titularii unui drept de preemtiune, conform dispozitiilor art. 844 alin. 2 si 3 Cod procedura civila.

7. In situatia in care valoarea creantei ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-parti a proprietarului nu acopera quantumul garantiei, persoanele prevazute la pct. 5, vor avea obligatia sa completeze diferenta, conform dispozitiilor art. 844 alin. 4 Cod procedura civila.

8. Somatie: conform dispozitiilor art. 839 alin. 1 lit. j Cod procedura civila, toti cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somati sa il anunte executorului judecatoresc, inainte de data stabilita pentru vanzarea imobilului, in termenele si sub sanctiunile prevazute de lege.

9. Titularul unui drept de preemtiune care nu a participat la licitatie nu va mai putea sa isi exercite dreptul dupa adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 Cod procedura civila.

10. Potrivit prevederilor art. 846 Cod procedura civila, pretul de pornire a licitatiei in conditiile primului termen este pretul oferit, daca acesta este mai mare decat cel la care s-a facut evaluarea, iar in lipsa unei asemenea oferte, licitatiea va porni de la pretul de evaluare. In cazul in care nu este oferit nici pretul la care imobilul a fost evaluat, vanzarea se va amana la un alt termen, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o noua publicatie, in conditiile celui de-al doilea termen, conform prevederilor art. 839 Cod procedura civila. La acest termen, licitatiea va incepe de la pretul de 75 % din pretul de pornire al primei licitatii. Daca nu se obtine pretul de incepere a licitatiei si exista cel putin 2 licitatori, la acelasi termen, bunul va fi vandut la cel mai mare pret oferit, dar nu mai puțin de 30 % din pretul de pornire al primei licitatii. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de la care incepe licitatiea. Daca nici la acest termen imobilul nu a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecatoresc va putea stabili o noua licitatie in conditiile termenului al treilea, la care licitatiea



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timisoara
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
CAPOTESCU IOAN

Timisoara - 300048, Str. Paul Chinezul nr. 2, sad. 9, Judetul Timis C.I.F. RO 20093012
iban: RO80 BREL 0002 0017 5251 0100 Libra Internet Bank - Sucursala Timisoara
tel/fax: 0256 437 118 e-mail: capotescu@hotmail.com

va incepe de la pretul de 50% din pretul de pornire al primei licitatii. Daca nu se obtine acest pret si exista cel putin 2 licitatori, bunul va fi vandut, la acest termen, la cel mai mare pret oferit, chiar daca acesta din urma este mai mic decat valoarea creantei ori a garantiei. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de pornire al licitatiei.

11. Dupa adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat sa depuna pretul in termen de cel mult 30 de zile de la data vanzarii, la unitatea prevazuta de lege, pe seama si la dispozitia executorului judecatesc, conform art. 850 alin. 1 Cod procedura civila, iar dovada consemnarii, respectiv recipisa/O.P. in original, va fi depusa la biroul acestuia.

12. In cazul in care adjudecatarul nu depune pretul in termenul de 30 de zile de la data vanzarii, imobilul se va scoate din nou in vanzare in contul adjudecatarului, la pretul de incepere a licitatiei la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat sa plateasca cheltuielile prilejuite de noua licitatie si eventuala diferenta de pret, conform art. 851 alin. 1 Cod procedura civila. Daca la noul termen de licitatie imobilul nu a fost vandut, fostul adjudecatar este obligat sa plateasca toate cheltuielile prilejuite de urmarirea imobilului, conform art. 851 alin. 2 Cod procedura civila.

13. Creditorii urmaritori sau intervenienti nu pot sa adjucece bunurile oferite spre vanzare la o valoare mai mica de 75% din pretul de pornire a primei licitatii, adica din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozitiilor art. 843 alin. 5 Cod procedura civila.

14. Cand adjudecatar este un creditor, el poate depune creanta sa in contul pretului, fiind obligat, daca este cazul, sa depuna diferenta de pret in termen de cel mult 30 de zile de la data vanzarii. Daca exista alti creditori care au un drept de preferinta in conditiile art. 865 si 867 Cod procedura civila, ei vor depune pana la concurenta pretului de adjudecare si suma necesara pentru plata creantelor lor, in masura in care acestea nu sunt acoperite prin diferenta de pret, conform art. 850 alin. 2 Cod procedura civila.

15. Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art. 854 Cod procedura civila, numai dupa plata integrala a pretului.

Prezenta publicatie s-a intocmit in conformitate cu dispozitiile art. 839 alin. 1-3 Cod procedura civila in **9 (noua)** exemplare pentru:

1) Dosarul executiional nr. 182/ex/2024;

Pentru afisare, conform art. 839 alin. 3 Cod procedura civila:

2) la sediul organului de executare;

3) la sediul instantei de executare;

4) la locul situarii imobilului urmarit;

5) la sediul **Primariei Socodor**, in a carei raza teritoriala este situat imobilul.

Pentru comunicare si instiintare, conform art. 840 alin. 1 Cod procedura civila, catre:

6) creditorul urmaritor: **CESIL S.R.L.**;

7) debitorii urmariti: **BIOAGRI PISCHIA S.R.L.** si **CHIABURU Rodica - Viorica**;

8) organul fiscal local: **Primaria Socodor**;

9) uzufructuara: **SACMAREAN Sofia**;

Conform art. 839 alin. 4 si art. 846 alin. 8-9 Cod procedura civila, s-a luat masura publicarii Publicatiei de vanzare imobiliara, in extras, in Registrul electronic de publicitate a vanzarii bunurilor supuse executării silite, precum si intr-un ziar local sau de larga circulatie nationala, dupa caz, pentru primul termen de licitatie.

EXECUTOR JUDECĂTORESC

Capotescu Ioan

