

Dosar nr. 299/2024
Dosar Instanta nr. 6878/740/2024

Nr.299/24.04.2025

PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA

S.P.E.J. VICTORIA cu sediul in Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, prin Executor Judecătoresc Mihai Ghisoiu, Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București,

Avand in vedere:

- cererea de executare silita formulata de creditoarea **CHEMICAL AGRO S.R.L.** cu sediul in Targoviste - 130072, Calea Campulung nr. 102A, Judetul Dambovita si cu sediul in Sat Ploiesti - 100528, Str. Furnalului nr. 14A, camera 1, Judetul Prahova in baza
- titlul executoriu constand in **Bilet la ordin seria OTPV3AA nr. 1594257** emisa de catre **Bad Leodan Srl** la data de **20.08.2023** cu scadenta la data de **10.10.2024**, avalizat de **Badea Leonardo Daniel**, refuzat la plata la data de **11.10.2024** din lipsa totala de disponibil;
- Sentinta civila nr. 5337/19.11.2024, pronuntata de Judecatoria Alexandria, in dosar nr. 6878/740/2024, prin care a fost incuviintata executarea silita;
- Incheierea de stabilire a cheltuielilor de executare silita in dosarul de executare silita nr. 299/2024 (titlu executoriu in raport de dispozitiile art 670 alin.6 NCPC)

Potrivit dispozitiilor art. 839 NCPC, aducem la cunostinta generala urmatoarele:

In data de **29.05.2025**, ora **10:00**, va avea loc la sediul **Societatii Profesionale de Executori Judecătorești „VICTORIA”**, din București - Strada Arhitect Hârjeu nr. 16, parter, sectorul 2, vanzarea la licitatie publica a imobilului - **TEREN intravilan situat in Marzanesti, Judetul Teleorman, in scris in Cartea Funciara nr. 11211 - Marzanesti, nr. cadastral: 11211, teren in suprafata de 1.162 mp, impreuna cu constructiile cu nr. cadastrale nr. 11211-C1 si nr. 11211-C2**. Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorilor debitorului **BADEA Leonardo Daniel** cu domiciliul in Sat Vitanești, Str. Vitanești nr. 0, Comuna Vitanești, Judetul Teleorman.

Licitatia incepe de la pretul de **53.625 LEI** valoarea stabilita conform art. 836 NCPC, pret la care nu se adauga cota de TVA. Imobilul a fost evaluat la pretul de 53.625 LEI, conform raportului de expertiza intocmit de **expertul tehnic judiciar POPA IONEL-STEFAN-CRISTIAN**, inregistrat la sediul SPEJ Victoria sub nr. 299/22.04.2025. Executorul va oferi spre vanzare imobilul, prin trei strigari succesive, la intervale de timp care sa permita optiunii si supralicitari, pornind de la pretul oferit care este mai mare decat pretul la care s-a facut evaluarea sau in lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest pret.

Executarea silita se efectueaza in baza cererii de executare formulata de creditorul **CHEMICAL AGRO S.R.L.** cu sediul in Targoviste - 130072, Calea Campulung nr. 102A, Judetul Dambovita si cu sediul in Ploiesti - 100528, Str. Furnalului nr. 14A, camera 1, Judetul Prahova, in temeiul titlului executoriu reprezentat de **Bilet la ordin seria OTPV3AA nr. 1594257** emisa de catre **Bad Leodan Srl** la data de **20.08.2023** cu scadenta la data de **10.10.2024**, avalizat de **Badea Leonardo Daniel**, refuzat la plata la data de **11.10.2024** din lipsa totala de disponibil.

Imobilul urmarit, conform Extras de carte funciara nr. 22516/03.04.2025, este grevat de urmatoarele sarcini si drepturi reale:

- § Somatie imobiliara pentru suma de 1.940.681,09 lei, in Dosar executare silita nr. 2172/2024 din 14.01.2025 emisa de BEJ Gont Lucian, pentru Creditorul Cereale Colect Distribution SRL CIF 25465834;
- § Somatie imobiliara pentru suma de 994.247,34 lei, in Dosar executare silita nr. 299/2024 din 17.01.2025 emisa de BEJ Ghisoiu Liliana Livia, pentru Creditorul Chemical Agro SRL CIF 10072454;
- § Somatie imobiliara pentru suma de 150.285,11 lei, in Dosar executare silita nr. ST1517/2024 din 28.01.2025 emisa de BEJA Schiopu si Tetu, pentru Creditorul Norofert SA CIF 12972762;

- § Somatie imobiliara pentru suma de 1.071.771,67 lei, in Dosar executare silita nr. 17208/2024 din 05.02.2025 emisa de BEJA Aequitas, pentru Creditorul Agrii Romania SRL CIF 1827872;
- § Somatie imobiliara pentru suma de 996.508,73 lei, in Dosar executare silita nr. 595/2024 din 11.02.2025 emisa de BEJ Rodica Florina Al-Mutairi, pentru Creditorul Prutul SA CIF 1632862.

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilelor sunt invitați să-i aducă la cunostință executorului judecătoresc, în scris, până la data vânzării la licitație.

Persoanele care doresc să participe la licitație vor prezenta în scris oferte de cumpărare însoțite de dovada achitării unei cauțiuni reprezentând 10 % din prețul de începere al licitației, cu cel puțin 1 (una) zi lucrătoare înainte de data licitației pe adresa de email: office@spejvictoria.ro sau la sediul S.P.E.J. VICTORIA din București, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2. Cauțiunea va fi consemnată la orice unitate a Libra Internet Bank S.A., în contul: **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101 - (Lei)** deschis la Libra Internet Bank S.A., cont de consemnari, la dispoziția S.P.E.J. VICTORIA, CIF RO 43547568, cu sediul în București, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, cu precizarea numărului de dosar.

Persoanele fizice sau juridice care vor participa la vânzarea la licitație, personal sau prin mandatar desemnat conform legii, trebuie să se prezinte la data, ora și locul stabilit pentru vânzarea la licitație având asupra lor cartea de identitate, procura autentică în original, dacă este cazul, iar persoanele juridice trebuie să prezinte certificatul de înmatriculare (în copie conformă cu originalul), decizia asociatului unic sau hotărârea adunării generale a asociaților/ acționarilor (original) și dovada mandatului persoanei care participă la vânzarea la licitație (original).

Nedepunerea tuturor înscrisurilor anterior menționate (nu se acceptă întocmirea acestora la sediul biroului executorului judecătoresc) anterior începerii licitației, atrage după sine decăderea din dreptul de a participa la licitație.

Condiții GENERALE 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. 843 alin (1) NCPC. În conformitate cu prevederile art. 1199 cod civil, ofertele de preț în vederea participării la licitație pot fi retrase doar până la data și ora stabilite pentru licitație.
2. În cazul în care persoanele care vor să participe la licitație sunt reprezentate prin mandatar, acesta va avea obligația de a prezenta, în original, o procura specială autentică, conform art. 843 alin. (4) NCPC, care va rămâne în original la dosarul executiv.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1653 și 1654 Cod Civil.
4. Debitorul nu poate licita nici personal nici prin persoane interpușe, conform art. 843 alin (2) NCPC.
5. Sub sancțiunea decăderii din dreptul de a participa la licitație, persoanele care vor să cumpere imobilul sunt obligate să depună în contul de consemnari **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101 - (Lei)** deschis la Libra Internet Bank S.A., cont de consemnari, la dispoziția S.P.E.J. VICTORIA, CIF RO 43547568, cu sediul în București, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, cu cel puțin 1 (una) zi lucrătoare înainte termenului de licitație stabilit pentru vânzare, o garanție de participare reprezentând 10 % din prețul de pornire a licitației, iar dovada respectiv recipisa de consemnare în original împreună cu oferta de cumpărare va fi depusă la executorul judecătoresc, conform dispozițiilor art. 839 alin (1) lit k) și art. 844 alin(1) NCPC, raportat la art. 181 pct. 2 NCPC. Excepție fac ofertele de cumpărare cel puțin egale cu prețul de începere al licitației, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitației. Totodată, persoanele prevăzute mai sus vor avea obligația de a depune odată cu dovada consemnării garanției și oferta de cumpărare, copie de pe C.I./ B.I. 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 preemțiune, conform dispozițiilor art. 844 alin (2) și (3) NCPC.
7. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției, persoanele prevăzute de pct.6 vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art. 844. alin (4) NCPC.
8. Persoanele care s-au înscris la licitație se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare la sediul **S.P.E.J. VICTORIA**, din București, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2 având asupra lor carte de identitate/procura autentică.
9. Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să anunțe executorul 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) NCPC.

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 NCPC.

11. Pretul de pornire al licitației este pretul 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 pretul de evaluare, potrivit prevederilor art. 846 alin (5) NCPC. În cazul în care nu este oferit nici pretul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amana la un alt termen, conform art. 846 alin. (8) NCPC. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă pretul de la care începe licitația.

12. După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună pretul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, în conturile indicate mai sus, pe seama și la dispoziția Executorului Judecătorească, conform art. 850 alin. (1) NCPC, iar dovada consemnării, respectiv recipisa de consemnare în original, va fi depusă la biroul acestuia.

13. În cazul în care adjudecatarul nu depune pretul în termenul de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou la vânzare în contul adjudecatarului, la pretul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de pret, conform art. 851 alin (1) NCPC. 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) NCPC.

14. Creditorii urmăritori sau intervenienți nu pot să adjudece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din pretul de pornire a primei licitații, adică din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozițiilor art. 843 alin. (5) NCPC.

15. Când adjudecatarul este un creditor el poate depune creanța sa în contul pretului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferența de pret în cel mult 30 de zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 865- 868 NCPC, el va depune până la concurența pretului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferența de pret, conform art. 850 alin (2) NCPC.

16. Eliberarea actului de adjudecare se face conform art. 854 NCPC numai după plata integrală a pretului.

17. În cazul în care imobilul este grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație, sau servitute, intabulate ulterior înscrierii vreunei ipotece, 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. Pretul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut de art. 846 alin (6) și (7) NCPC, conform dispozițiilor art. 839 alin (1) lit. h) NCPC.

18. În conformitate cu dispozițiile art. 246 C.pen.: "Fapta de a îndepărta, prin constrângere sau corupere, un participant de la o licitație publică ori înțelegerea între participanți pentru a denatura prețul de adjudecare se pedepsește cu închisoarea de la unu la 5 ani. "

Prezenta publicație de vânzare, conține un număr de trei pagini, ce vor fi depuse, comunicate, afișate și publicate după cum urmează:

- I. un exemplar se va depune în dosarul de executare;
- II. câte un exemplar se va comunica potrivit art. 840 Cod Procedura Civilă
 - § creditorului urmărit creditorii **CHEMICAL AGRO S.R.L.** cu sediul în Targoviste - 130072, Calea Campulung nr. 102A, Județul Dambovița și cu sediul în Sat Ploiesti - 100528, Str. Furnalului nr. 14A, camera 1, Județul Prahova;
 - § debitorului debitorului **BADEA Leonardo Daniel** cu domiciliul în Sat Vitanesti - 147440, Str. Str. Vitanesti nr. 0, Comuna Vitanesti, Județul Teleorman
 - § organului fiscal local, Primaria Comunei Marzanesti;
 - § Tuturor persoanelor care au un drept înscris în Cartea funciara, în legatură cu bunul imobil;
- III. câte un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. 3 Cod Procedura Civilă:
 - § La Judecătoria Alexandria;
 - § La Primaria Comunei Marzanesti;
 - § La sediul organului de executare;
 - § La locul situării imobilului;
- IV. **pentru îndeplinirea procedurii prevăzute la art. 839 alin. 4 Cod Procedura Civilă, se va proceda la:**
 - § publicarea într-un ziar de circulație națională, dacă valoarea imobilului depășește suma de 250.000 lei, sau într-un ziar local, dacă nu trece peste această sumă.
 - § Publicarea în Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite tinut de U.N.E.J. <<https://prod.executori.ro/repes>>.

Publicația, va putea fi publicată și în ziare, reviste și alte publicații existente care sunt destinate vânzării unor imobile de natura celui scos la licitație, inclusiv pe alte pagini de internet deschise în același scop.

Executor judecătorec
Mihai Ghisoiu



Cont de consemnare SPEJ VICTORIA: **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101** - (Le) deschis la Libra Internet Bank SA
C.I.F. SPEJ VICTORIA: RO 43547568

