



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timișoara

BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC

BOȘNEAC LAVINIA MARIA

Arad, B-dul. Vasile Milea, nr. 19, ap. 3, jud. Arad, Tel: 0371 171 878, Fax: 0257-561 141, Mobil: 0723 708 299
C.I.F. RO 20663482, Cont onorarii: RO09BRDE020SV38097580200-BRD-GSG SA
e-mail: executorbosneac@yahoo.com

OPERATOR 9120

Ref.dos.nr. 22394/55/2024

Dos. exec. nr. 175/2024

Emisă în 30.06.2025

LICITAȚIA I - a IMOBILIARĂ

**PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ
ȘI CONDIȚIILE DE LICITAȚIE**

Subsemnata **BOȘNEAC LAVINIA MARIA – executor judecătoresc în Circumscripția Judecătorei Arad – cu sediul biroului în Arad, Bd. Vasile Milea, nr. 19, ap. 3, jud. Arad**, în cauza de executare silită imobiliară încuviințată prin Încheierea nr. 17257/2024 a Judecătorei Arad și constatând că prin **Contract de împrumut cu garanție imobiliară autentificat sub nr. 1396/01.07.2024 de către BIN Alexandru Dedulea și Act adițional autentificat sub nr. 1838/22.08.2024 de către BIN Alexandru Dedulea și Încheierea privind stabilirea cheltuielilor de executare din 18.11.2024, respectiv din 30.06.2025 emise de BEJ Boșneac Lavinia Maria**, care constituie titluri executorii, **debitorul garant ipotecar PETREA BOGDAN-MIRCEA** cu domiciliul în Felnac, comuna Felnac, nr. 425, jud. Arad a fost obligat să plătească **creditorului PRICOP VALENTIN EDUARD** cu domiciliul în Aluniș, comuna Frumușeni, nr. 380, jud. Arad, suma de **23.400 euro și 11.152,50 lei** reprezentând: 23.400 euro (echivalentul în lei la cursul BNR din ziua plății) împrumut nerestituit și 11.152,50 lei cheltuieli de executare, în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. 1 C.pr.civilă,

ADUCEM LA CUNOȘTINȚĂ GENERALĂ CĂ:

În data de **29 luna IULIE anul 2025, ora 12⁰⁰**, va avea loc la sediul Biroului Executor Judecătoresc Boșneac Lavinia Maria din Arad, Bd. Vasile Milea, nr. 19, ap. 3, jud. Arad, **vânzarea la licitație publică a imobilului situat în Felnac, jud. Arad, înscris în CF nr. 303518 Felnac**, nr. top/cad 303518, compus din teren extravilan în suprafață de 24.400 mp; Teren neimprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 302828; Arabil, proprietatea debitorului garant ipotecar Petrea Bogdan-Mircea, **la prețul de pornire de 81.980 lei**.

Prețul de pornire a licitației a fost stabilit prin Încheierea din data de 25.06.2025, cu mențiunea că valoarea s-a stabilit prin expertiza tehnică efectuată de exp. Sabău Daniela Arieta.

La prețul de strigare se adaugă TVA conform prevederilor fiscale dacă e cazul.

Imobilul este grevat de un drept de ipotecă în favoarea creditorului PRICOP VALENTIN EDUARD pentru suma de 23.400 euro și urmărire silită de către SCPEJ Dragomir, Stepanov și Asociații în dosar executational 7237/2024.

Somăm pe toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmărit să anunțe executorul judecătoresc înainte de data stabilită pentru vânzarea la licitație publică, sub sancțiune legală.

Persoanele care doresc să cumpere imobilul urmărit silit sunt invitate să se prezinte la data, locul și ora stabilită pentru vânzare, având asupra lor cartea de identitate și până la această dată să prezinte oferta de cumpărare în condițiile legii.

Ofertanții sunt obligați să depună, până la termenul de vânzare, o garanție reprezentând 10% din prețul de pornire al licitației.

Creditorii urmăritori, creditorii intervenienți nu sunt obligați, dacă au grad util de preferință, să depună garanția de participare la licitație decât pentru a acoperi, dacă este cazul, diferență dintre valoarea garanției și propria creanță. Persoanele care împreună cu debitorul au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote-părți sau sunt titularii unui drept de preemțiune, nu au obligația de a depune garanția de participare la licitație. În cazurile menționate, dacă valoarea creanței ipotecate sau privilegiate ori valoarea cotei părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției de participare, se va completa diferența.

CONDIȚII DE LICITAȚIE

1. La prima licitație, imobilul supus licitației nu poate fi vândut la un preț mai mic decât prețul la care imobilul a fost evaluat. În cazul în care nu se obține prețul de evaluare a imobilului, licitația va fi amânată.

2. 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 face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

3. La a III-a licitație, dacă există cererea creditorului, licitația va începe de la prețul de 50% 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, chiar dacă acesta din urmă este mai mic decât valoarea creanței ori a garanției. Vânzarea se va face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

4. Persoanele care doresc să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să consemneze la BRD-GSG în contul RO95BRDE020SV38083250200 la dispoziția executorului judecătoresc, o garanție de participare de 10% din prețul de pornire al licitației pentru termenul respectiv. Dovada consemnării va fi atașată ofertei/cererii de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată și vor fi depuse, până în 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, la executorul judecătoresc.

5. Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin alte persoane interpose.

6. La preț egal va fi preferat cel care are un drept de preempțiune asupra bunului urmărit (art. 846 alin. 12 C.pr.civ.).

7. Adjudecatarul imobilului este obligat să depună prețul, pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc, în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, ținându-se seama de garanția depusă în contul prețului, dovada fiind depusă la executorul judecătoresc.

8. 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. 865-867 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.

9. Dacă adjudecatarul nu depune prețul în termenul celor 30 zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou în vânzare în contul acestuia, 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. 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. În cazul în care imobilul nu a fost vândut, acesta este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului.

10. În cazul în care imobilul se vinde grevat de drepturi de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate ulterior înscrierii vreunei ipotece și dacă aceste creanțe nu vor fi acoperite la prima licitație, se va proceda, în aceeași zi, la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de aceste drepturi.

11. Vânzarea la licitație se va efectua separat pentru fiecare imobil sau corp de proprietate, cu respectarea prevederilor legale. Creditorii urmăritori sau intervenienți nu pot să adjudece bunurile oferite spre vânzare la un preț mai mic de 75% din cel la care imobilul a fost evaluat.

12. După plata integrală a prețului și după expirarea termenului de 15 zile prevăzut de art. 715 alin. 1 pct. 1 C.pr.civ., executorul, pe baza procesului-verbal de licitație, va întocmi actul de adjudecare. Conform legii, un exemplar de pe actul de adjudecare se va preda adjudecatarului spre a-i servi ca titlu de proprietate, iar în cazul vânzării cu plata în rate, unul va fi predat creditorului urmăritor sau după caz debitorului spre a le servi acestora drept titlu executoriu împotriva adjudecatarului dacă acesta nu plătește diferența de preț. Odată cu predarea către adjudecatar al actului de adjudecare, executorul judecătoresc va solicita, din oficiu, biroului de cadastru și publicitate imobiliară întabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate al adjudecatarului, pe cheltuiala acestuia.

13. Publicația de vânzare se va afișa la sediul organului de executare și al instanței de executare, la locul unde se află imobilul urmărit, la sediul primăriei în a cărei rază teritorială este situat imobilul, precum și la locul unde se desfășoară licitația, dacă acesta este altul decât locul unde este situat imobilul (art. 839 alin. 3 C.pr.civ.). Publicații în extras se vor face, sub sancțiunea nulității, într-un ziar de circulație națională/ locală, în Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite și poate fi publicată în ziare, reviste, inclusiv pe alte pagini de internet deschise în același scop.

**Executor judecătoresc
BOȘNEAC LAVINIA MARIA**

Această publicație conține două pagini și se va comunica:

1. Părților.
2. Terțului dobânditor, coproprietarilor sau altor persoane care au un drept înscris în legătură cu imobilul.
3. Creditorilor ipotecari, precum și celor care au înscrieri provizorii sau notări în legătură cu vreun drept real, dacă acestea sunt anterioare notării urmăririi.
4. Organului fiscal local.

Se afișează:

1. La sediul organului de executare.
2. La locul unde se află imobilul urmărit.
3. La sediul instanței de executare.
4. La sediul Primăriei localității unde se află imobilul.
5. La locul unde se desfășoară licitația.