



CAMERA EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI DE PE LÂNGĂ CURTEA DE APEL BRAȘOV
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
ISAC HORATIU

SEDIUL: MUN. BRAȘOV, B-DUL. 15 NOIEMBRIE, NR. 70, AP.2, JUD. BRAȘOV, TELEFON 0368/808.082, 0374/614.167
FAX. 0368/808.083, MOBIL 0745.266.118, C.I.F.RO 29874874, CONT BANCAR NR. RO72BREL0002000632320100

LIBRA INTERNET BANK BRAȘOV

e-mail: birou@bejisachoratiu.ro site: www.bejisachoratiu.ro
operator de date cu caracter personal înreg. sub nr. 22833

Dosar execuțional nr. 721/E/2013 conexas cu 36/E/2022

Data 18.04.2023

Publicație de vânzare imobiliară nr. II

Subsemnatul, ISAC HORAȚIU, executor judecătoresc în circumscripția Curții de Apel Brașov, cu sediul în Mun. Brașov, B-dul 15 Noiembrie, nr. 70, ap. 2, jud. Brașov, în baza încheierilor de încuviințare a executării silite prin care se dispune obligarea debitorului ȘONERIU HORIA NICOLAE, cu domiciliul în Str. ' bl. : sc. , et. p. jud. la plata sumei de 22.213,26 lei, cu titlu de debit și 6.888,49 lei, cheltuieli de executare în favoarea creditorului ASOCIATIA DE PROPRIETARI POSTAVARUL, CUI 9845190, cu sediul în Municipiul Brașov, Str. Szemler Ferencz nr. 5, județul Brașov, județul Brașov, în baza titlului executoriu reprezentat de Sentința Civilă nr. 14312, dată în Ședința Publică din 12.11.2012 de Judecătoria Brașov în Dosar nr. 13654/197/2012, respectiv Sentință civilă nr.1267 pronunțată la data de 24.02.2022 de Judecătoria Brașov în dosarul nr. 20655/197/2021, prin prezenta dispunem și

ADUCEM LA CUNOȘTINȚĂ GENERALĂ CĂ:

În data **09.05.2023, ora 11:00**, va avea loc în municipiul **Brașov, B-dul 15 Noiembrie, nr. 70, ap. 2, jud. Brașov**, la sediul Biroului executorului judecătoresc Isac Horațiu, vânzarea la licitație publică a imobilului situat în municipiul Brașov, strada Szemler Ferencz nr.5, ap.48, județul Brașov, înscris în Cartea Funciară nr.173833-C1-U33 Brașov, nr.CF vechi 37187, sub A1, nr. cadastral Top: 7485/1/2/48, constând în unitate individuală, compusă din o camera, bucătărie, baie, hol, cu cote părți comune 707/10000, cote teren 707/10000, cu părți comune: terenul cu nr. top 7485/1/2/2 în suprafață de 672 mp, fundațiile, zidurile, fațadele, scara, casa scării, holurile de acces la apartamente, instalațiile comune, subsolul tehnic cu instalațiile aferente, cabina portar, uscătorie la fiecare nivel, acoperiș tip terasă și trotuarul de garda, **proprietatea** debitorului ȘONERIU HORIA NICOLAE, având următoarea descriere, potrivit Raportului de evaluare nr. 2112161/16.12.2021 întocmit de C&I Management S.R.L.: *Proprietatea imobiliară evaluată este situată în zona Astra a municipiului Brașov, pe str. Szemler Ferencz nr. 5, et.2, jud. Brașov, înscrisă în CF nr. 37187 Brașov, în vecinătate aflându-se proprietăți rezidențiale cu regim de înălțime similar. Accesul se realizează pe strada asfaltată. Traficul auto este mediu, astfel poluarea fonică și cu noxe este de asemenea medie. Amplasarea proprietății este favorabilă, aceasta dispunând de acces la toate utilitățile edilitare disponibile și de apropierea față de proprietăți comparabile. Descrierea imobilului conform informațiilor primite la momentul inspecției: Apartamentul nr.48 se află la etajul 2 al blocului cu regim de înălțime P+4E-bloc în care se află garsoniere; Aspectul exterior al blocului de locuințe este îngrijit, acesta dispune de termoizolație exterioară; Anul PIF: neidentificat-se presupune aprox. 1985; Apartamentul nr.48 dispune de curent electric, apa curentă, gaz*

ATENȚIE! Furnizarea și prelucrarea datelor din prezentul act se face cu respectarea Legii nr. 677/2001 și Legii nr. 506/2004 și nu pot fi date publicității sau folosite în alt scop decât cel solicitat.

metan, canalizare, însă contractele de furnizare ale acestora trebuie reînnoite, fiind sistate la momentul inspecției, proprietatea imobiliară nefiind locuită. Deoarece conform standardelor de evaluare a bunurilor 2020 calitatea de evaluator autorizat nu conferă competențe în măsurarea suprafețelor și având în vedere că nu s-a avut la dispoziție un releveu al apartamentului nr. 48, a fost utilizat în evaluare suprafața utilă rezultată din măsurătorile efectuate la apartamentul dl. G.V. (su aprox. 22,82 mp), cele două imobile fiind similare conform informațiilor puse la dispoziție de către creditoare, însă evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele diferențe dintre aceasta suprafața estimată și cea calculată de către un expert. Evaluarea s-a realizat în ipoteza specială că informațiile referitoare la suprafața utilă și finisajele interioare ale apartamentului studiat sunt reale și corecte; Finisajele interioare: se presupune că sunt de nivel mediu: parchet în cameră/hol, gresie în baie și bucătărie, faianță parțial și zugrăveli lavabile; Se presupune că instalațiile sanitare și electrice sunt în stare bună; Apartamentul nr.48 nu dispune de încălzire, tâmplăria exterioară este din PVC cu geam termoizolant, există separate la rețeaua de furnizare a gazului metan; Din observațiile efectuate la exteriorul și interiorul clădirii, starea proprietății este bună; Evaluarea s-a realizat în ipoteza specială că nu există impedimente legale sau de altă natură pentru radierea dreptului de uzufruct viager deținut de d-na Popa Maria din extrasul CF nr.37187 Brașov, iar obiectul evaluării este dreptul de proprietate deținut de Șonieriu Horia Nicolae asupra ap.48.

Imobilul este grevat de următoarele sarcini: drept de uzufruct viager în favoarea Pop Maria, conform Act 20953/2005 cf, încheiere cf nr.20953/20.06.2005; drept de ipotecă de rang I în favoarea BCR S.A. prin Suc. Titulescu Brașov, conform Act nr. 54332/09.10.2016 emis de CF; adresa 6110/2006 a BCR SA Sucursala Brașov; ctr. garanție imobiliară 1881/2006 , încheiere CF nr. 54332/09.10.2016; Încheiere nr. dos. 27558/197/2013, dos. exec. 721/2013 din 24.10.2013 emis de Judecătoria Brașov, încheiere cf nr. 104656 din 23.10.2014; Act nr. 115599 din 27/10/2015 emis de CF, sentință civilă nr. 16463/2013 din dos. 25893/197/2013 emis de Judecătoria Brașov, încheiere cf 115599/27.10.2015; Act nr. 25807 din 03.03.2016 emis de CF; somația din data de 24.02.2016 din dos. 654/2015 emisă de BEJ Corsate A. Alin și încheierea din data de 17.12.2015 emisă în același dosar de executare, încheiere cf nr. 25807/03.03.2016; Act nr. 39464 din 22.03.2018 emis de CF, încheierea Ședinței din Camera de Consiliu din data de 01.04.2016 a Jud. Bv. din dos. 5060/197/2016, dos. exec. 101/2016, încheiere CF nr.39464/22.03.2018; Act nr. 134214 din 30.07.2021 emis de CF, încheierea din data de 25.06.2018 emis de Judecătoria Bv în dos.15135/197/2018, dos. exec. 194/2018, încheiere CF nr. 134214/30.07.2021; Hotărâre Judecătorească nr. încheiere dos. 4872/197/2022 din 09.03.2022 emis de Judecătoria Brașov, Înscris sub semnătură privată nr. dos. ex. 36/E/2022 din 16.03.2022 emis de BEJ Isac Horațiu.

Prețul la care a fost evaluat imobilul este de 143.510,00 lei și a fost stabilit de expert C&I Management S.R.L..

Prețul de pornire /începere a licitației este de 107.632,50 lei, preț diminuat cu 25% din prețul de pornire a primei licitații.

CONDIȚII 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. 842 alin.(1) din C. Proc. Civ.
2. 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.842 alin.(4) C. Proc.Civ.

3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1654 C. Civ.
4. Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpuse, conform art.842 alin.2 din C. Proc. Civ.
5. **Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună în contul de consemnare nr. RO45 BREL 0002 0006 3232 0101 deschis în Lei la LIBRA INTERNET BANK Sucursala Brașov, aparținând BEJ Isac Horațiu, având CUI RO 29874874, până la termenul stabilit pentru vânzare, o garanție de participare de 10.763, 25 lei, reprezentând 10% din prețul de pornire a licitației, iar dovada consemnării, respective recipisa /OP în original, împreună cu oferta de cumpărare va fi depusă la executorul judecătoresc, conform dispozițiilor art.838 alin. (1) lit. k) și l) și art. 843 alin. (1) C.proc. civ. Totodată, persoanele prevăzute mai sus, vor avea obligația de a depune, odată cu dovada consemnării garanției și oferta de cumpărare, copie de pe BI/CI, 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 preempțiune, conform dispozițiilor art. 843 alin.2 și 3 din Codul de Procedură Civilă.
7. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoare cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției, persoanele prevăzute la pct. 6, vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art.843 alin.4 C. Proc. Civ.
8. Persoanele care s-au înscris la licitație se vor prezenta la data și ora stabilite pentru vânzare, la sediul BEJ ISAC HORAȚIU, având asupra lor cartea de identitate conform art. 838 alin.1 lit. k) C.proc. Civ.
9. Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să îl anunțe executorului judecătoresc , înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, sub sancțiunea de a nu li se mai lua în considerare, conform dispozițiilor art.838 alin.1 lit.j) C. Proc. Civ.
10. Titularul unui drept de preempțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecare imobilului, conform art. 847 C.proc. civ.
11. În cazul în care nu se obține prețul de începere a licitației și există cel puțin doi licitatori, la acest 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.
12. După adjudecarea imobilului, adjudecatarul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 zile de la data vânzării, în conturile indicate mai-sus, pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc, conform art. 848 alin.(1) C. Proc. Civ, iar dovada consemnării, respectiv recipisa/OP 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. 849 alin.1 C. Proc. Civ. 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. 849 alin.2 din C. Proc. Civ.

14. Creditorii urmăritori sau intervenienții 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.842 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 zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 864 și 866, 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. 848 alin.2 din C. Proc. Civ.
16. Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art.853 C.proc. civ., numai după plata integrală a prețului.
17. În cazul în care imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate anterior înscrierii vreunei ipoteci, 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. Prețul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut la art. 845 alin.(6) și (7) C. Proc. Civ., conform dispozițiilor art. 838 alin. (1) lit. h C.proc.civ.

Prezenta publicație s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 838 alin. (1)-(3) C. Proc. Civ. în 12 exemplare pentru:

1) Dosarul execuțional nr. 721/E/2013 conexas cu 36/E/2022;

Pentru afișare, conform art. 838 alin. (3) C.proc.civ.;

2) – la sediul organului de executare, respectiv la sediul BEJ ISAC HORĂȚIU, cu sediul în Brașov, B-dul 15 Noiembrie, nr. 70, ap. 2, jud. Brașov;

3) – la sediul instanței de executare, respectiv la Judecătoria Brașov,

4) – la locul situării imobilului urmărit;

5) – la sediul Primăriei Brașov;

Pentru comunicare și înștiințare, conform art. 839 alin. (1) C. Proc. Civ, către:

6) creditorul ASOCIATIA DE PROPRIETARI POSTAVARUL, CUI 9845190, cu sediul în Municipiul Brașov, Str. Szemler Ferencz nr. 5, județul Brașov, județul Brașov,

7) debitorului ȘONERIU HORIA NICOLAE, cu domiciliul în mun. ' Str. bl. sc. et. ap. jud.

8) B.E.J. Corșate Alin Alexandru, cu sediul în municipiul Brașov, Bd-ul 15 Noiembrie nr. 84, bl.C26, et.1, ap.1, județul Brașov;

9) B.E.J. Drăgan Daniel-George, cu sediul în mun. Brașov, B-dul Victoriei nr.15, bl.33, sc.A, ap.7, jud.Brașov;

10) B.E.J. Strugariu Ana Mihaela, cu sediul în mun. Brașov, str. Toamnei nr.13, bl.4, sc. D, ap.2, jud. Brașov;

11) B.E.J. Tereacă Cornel Toma, cu sediul în mun. Brașov, str. Iuliu Maniu nr.68, bl.3, sc.B, parter, ap.3, județul Brașov.

12) B.E.J. ANCA LOREDANA, cu sediul în mun. Brașov, str. Iuliu Maniu nr.64, sc.A, ap.6, județul Brașov.

13) BCR- București, Calea Plevnei nr.159, Bussines Garden Bucharest, Clădirea A, etaj 6, sector 6.

**EXECUTOR JUDECĂTORESC
ISAC HORĂȚIU**