



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timișoara  
**BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC**  
**HORVAT VIOREL**

Arad, str. Blajului nr. 2, Et. 1, Ap. 9, cod poștal 310130, Tel. 0257 252 155, Fax: 0257 252 266  
C.I.F. R O 20026595, cont nr. RO81UGBI0000292000796RON-GARANTI BANK ARAD  
e-mail: horvat\_viorel@yahoo.com

Dos. exec. nr. 488/ 2025  
Din 01.04.2026

Operator 9152

**LICITAȚIA I**  
**PUBLICAȚIE DE LICITAȚIE ȘI CONDIȚIILE DE LICITAȚIE**

**Subsemnatul Horvat Viorel, executor judecătoresc**, cu sediul biroului în Arad, str. Blajului, nr.2, ap.9, jud. Arad, acționând în cauza de executare silită imobiliară pornită de creditoarea Asociația de Proprietari, str. Zalău, nr. 3, bl. 527/B, jud. Arad, cu sediul procedural ales în Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, bl. 6, sc. C, ap. 1, județul Arad, împotriva debitorului Surugiu Cristian, cu domiciliul în Municipiul Arad, str. Zalău, nr. 3, bl. 527/B, sc. B, et. 4, ap. 39, județul Arad.

Având în vedere cererea formulată de creditoare și constatând că prin Încheierea nr. 10387 din data de 23.10.2025, pronunțată de Judecătoria Arad, în dosarul numărul 16415/55/2025, prin care a fost încuviințată executarea silită a titlului executoriu constituit prin Sentință civilă nr. 2143 din 02.06.2025 a Judecătoriei Arad pronunțată în dosar nr. 3077/55/2025 definitivă în șnur cu Încheierea din 27.06.2025 a Judecătoriei Arad pronunțată în dosar nr. 3077/55/2025/a1 definitivă și încheierile executorului judecătoresc, debitorul Surugiu Cristian, cu domiciliul în Municipiul Arad, str. Zalău, nr. 3, bl. 527/B, sc. B, et. 4, ap. 39, județul Arad, a fost obligat să plătească creditoarei Asociația de Proprietari, str. Zalău, nr. 3, bl. 527/B, jud. Arad, cu sediul procedural ales în Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, bl. 6, sc. C, ap. 1, județul Arad, suma de 18.521,45 lei, sumă compusă din 7.011,94 lei reprezentând creanță, 5.558,81 lei reprezentând penalități de întârziere de 0,2%/zi calculate până la data de 28.08.2025 ce se vor calcula și în continuare până la data plății integrale a debitului, fără ca penalitățile de întârziere să depășească valoarea creanței și 1.160,00 lei reprezentând cheltuieli de judecată și 4.790,70 lei cheltuieli de executare silită.

Constatând că debitorul este proprietar asupra cotei de 1/1 parte din imobilul - apartament compus din 1 cameră, baie, bucătărie, antreu, balcon, în suprafață de 38 mp., teren aferent ap. în cotă de 10/367 mp.- proprietate de stat, în folosință situat în Arad, str. Zalău, nr. 3, bl. 527b, sc. B, et. 4, ap. 39, jud. Arad, având număr cadastral/topografic top: 2969/662/74/28/XXX/X-Micalaca, înscris în cartea funciară numărul 301560-C1-U30 a localității Arad, jud. Arad.

**Dispune:**

Vânzarea la licitație publică a cotei de 1/1 parte din imobilul - apartament compus din 1 cameră, baie, bucătărie, antreu, balcon, în suprafață de 38 mp., teren aferent ap. în cotă de 10/367 mp.- proprietate de stat, în folosință situat în Arad, str. Zalău, nr. 3, bl. 527b, sc. B, et. 4, ap. 39, jud. Arad, având număr cadastral/topografic top: 2969/662/74/28/XXX/X-Micalaca, înscris în cartea funciară numărul 301560-C1-U30 a localității Arad, jud. Arad.

Prețul la care a fost evaluată cota de 1/1 parte din imobil este de 198.658 lei și a fost stabilit prin raportul de evaluare nr. 15/26.03.2026 cf. Încheierii nr. 488/2025 din data de 01.04.2026 a BEJ Horvat Viorel.

Fixează termen de ținere a licitației pe ziua de **30 luna 04 anul 2026 ora 12:00** la sediul Biroului Executor Judecătoresc Horvat Viorel din Arad, str. Blajului, nr. 2, et.1, ap.9, jud. Arad, cu prețul de strigare de **198.658 lei**, reprezentând **prețul la care imobilul a fost evaluat**.

Asupra imobilului este întabulat un drept de ipotecă, în valoare de 7035 USD, echivalentul a 231.105.755 lei, în favoarea Cooperative Housing Foundation Romania

**CONDIȚII DE LICITAȚIE**

În baza art. 838 și 839 C.pr.civ., condițiile de licitație se stabilesc după cum urmează:

1. Cota de 1/1 parte din imobilul supus licitației are valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare nr. 15/26.03.2026 cf. Încheierii nr. 488/2025 din data de 01.04.2026 a BEJ Horvat Viorel la suma de 198.658 lei, nu poate fi vândut la un preț mai mic la licitația I-a. (art. 846, alin. 5 C.pr.civ.).

2. Dacă imobilul este grevat de vreun drept de uzufruct, uz, abitație sau servitute întabulate ulterior înscrierii vreunei ipoteci, la primul termen de licitație, strigările vor începe de la prețul cel mai mare oferit sau, în lipsă, de la cel fixat în publicație, scăzut cu valoarea acestor drepturi socotită potrivit art. 837 alin. 2 C.pr.civ. (art. 846 alin.6 C.pr.civ). Dacă din cauza existenței acestor drepturi nu s-a putut obține un preț suficient pentru acoperirea creanțelor ipotecare înscrise anterior, executorul judecătoresc va relua în aceeași zi licitația pentru vânzarea imobilului liber de acele drepturi; în acest caz, strigările vor începe de la prețul



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timișoara  
**BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC**  
**HORVAT VIOREL**

Arad, str. Blajului nr. 2, Et. 1, Ap. 9, cod poștal 310130, Tel. 0257 252 155, Fax: 0257 252 266  
C.I.F. R O 20026595, cont nr. RO81UGBI0000292000796RON-GARANTI BANK ARAD  
e-mail: horvat\_viorel@yahoo.com

menționat în publicația de vânzare, fără scăderea arătată la art. 846 alin 6 C.pr.civ. (art. 846 alin.7 C.pr.civ.). În cazul în care nu se obține prețul de evaluare al imobilului, licitația va fi amânată.

3. 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 pomire al primei licitații. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația. (art. 846 alin.8 C.pr.civ.)

4. La a III-a licitație, licitația va începe de la prețul de 50% din cel la care imobilul a fost evaluat, iar dacă nu se obține acest preț și 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 pomire al licitației. (art. 846 alin 9 C.pr.civ.)

5. Persoanele care ar pretinde vreun drept asupra imobilului, sunt somate să anunțe executorul judecătoresc, înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, sub sancțiunea de a nu li se mai lua în considerare. (art. 839 alin.1,lit.j C.pr.civ.)

6. 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. 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 (art. 843 C.pr.civ)

7. Debitorul/garantul ipotecar nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpose.(art. 843 alin.2 C.pr.civ.)

8. Cei ce doresc să liciteze sunt datori să depună la CEC, la dispoziția executorului judecătoresc sau în contul de consemnări al BEJ Horvat Viorel, cont IBAN RO81UGBI0000292000796RON, deschis la Garanti Bank SA, o garanție reprezentând 10% din prețul de strigare. Dovada consemnării va fi atașată ofertei de cumpărare. Termenul limită 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 inclusiv în ziua licitației (art. 839 pct.1,lit.l și art. 844 pct.1 C.pr.civ)

9. 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. (art. 844 alin2 și3 C.pr.civ.).

10. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției, persoanele prevăzute la pct. 9, vor avea obligația să completeze diferența. (art. 844 alin 4 C.pr.civ.).

11.Titularul unui drept de preempțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului. (art. 848 C.pr.civ.).

12. După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, prin consemnarea la CEC, la dispoziția executorului judecătoresc sau în contul de consemnări al BEJ Horvat Viorel, cont IBAN RO81UGBI0000292000796RON, deschis la Garanti Bank SA. (art. 850 alin1 C.pr.civ.)

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. Dacă la noul termen de licitație imobilul nu a fost vândut, fostul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului. (art. 851 alin1 și 2 C.pr.civ)

14. Creditorii urmăritori sau intervenienți nu pot să adjucece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din prețul de pomire a primei licitații (art. 843 alin.5C.pr.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 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. (art. 850 alin. 2 C.pr.civ.).

16. Eliberarea actului de adjudecare se va face, numai după plata integrală a prețului. (art. 854 C.pr.civ)

**Această publicație se va comunica:**

1. Părților.
2. Creditorilor privilegiați, ipotecari cunoscuți la emitere.
3. Organelor fiscale locale.
4. Terțului dobânditor, coproprietarilor sau altor persoane care au un drept înscris în legătură cu bunul imobil scos la vânzare

**Se afișează:**

- 1.La sediul organului de executare.
- 2.La locul unde se află imobilul urmărit.
- 3.La ușa instanței de executare.
- 4.La primăria localității unde se află imobilul.

**Publicația de vânzare imobiliară, va fi publicată:**

1. în întregime, pe site-ul www.unejr.ro;
2. în extras, într-un ziar de largă circulație națională / într-un ziar local.

**Executor judecătoresc,  
HORVAT VIOREL**