

CAMERA EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI DE PE LÂNGĂ CURTEA DE APPEL TIMIȘOARA
SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI
DRAGOMIR, STEPANOV ȘI ASOCIAȚII



sediu Strada Gheorghe Lazăr, numărul 24, Clădirea Fructus Plaza,
SAD 19, etajul 3, Municipiul Timișoara, Județul Timiș
e-mail office@executoritimoara.ro
www.executoritimoara.ro
tel. 0 256 43 13 46, fax 0 256 43 13 47
CIF RO 24 896 766
cont RO95 BREL 0002 0008 7392 0108 deschis la
cons. Libra Internet Bank S.A.



act 24 254 041

Dosar executare nr. 148/EX/2023

12.05.2023

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ

1 Subsemnatul, STEPANOV VOISLAV, executor judecătoresc în cadrul SCPEJ DRAGOMIR, STEPANOV ȘI
Asoc., de pe lângă Judecătoria Timișoara – Curtea de Apel Timișoara, cu sediul în Strada Gheorghe
Lazăr, numărul 24, Clădirea Fructus Plaza, SAD 19, etajul 3, Municipiul Timișoara, Județul Timiș,
cod poștal 300 081, România, numit prin Ordinul Ministrului Justiției, având în vedere cererea de
5 executare silită nr. 148/EX/2023 din data de 12.01.2023, ce face obiectul dosarului de executare silită
numărul 148/EX din data de 12.01.2023, având creditor pe dl. BORSELLI Florenzo Natale, cu domiciliul
în Strada Rozelor, numărul 13, apartamentul 1, Comuna Dumbrăvița, Județul Timiș, România, prin
Avocat POPESCU Andrei cu adresa de corespondență în Strada George Cosbuc, numărul 5, Munici-
piul Timișoara, Județul Timiș, România, iar debitor pe FROLA S.R.L., CIF RO 2 806 258, cu ultimul sediu
10 cunoscut în Comuna Sânandrei, numărul 34, Județul Timiș, România, în baza :

1. Contract de ipotecă imobiliară nr. autentificat sub nr. 324 din 15.05.2019 (emitent: BIROU
IND. NOTARIAL SICĂ SILVIA);

2. Contract de ipotecă imobiliară nr. autentificat sub nr. 700 din 16.10.2019 (emitent: BIROU
IND. NOTARIAL SICĂ SILVIA)

15 și

1. Încheiere privind stabilirea cheltuielilor de executare – act 19 814 941, emis de noi în 03.02.2023;

2. Încheiere privind stabilirea cheltuielilor de executare – act 19 814 942, emis de noi în 03.02.2023;

3. Încheiere cheltuieli suplimentare, act emis de noi în 29.03.2023;

4. Încheiere cheltuieli suplimentare, act emis de noi în 12.05.2023 (chelt. necesare executării:
20 100 lei; costuri poștale: 63,03 lei);

5. Încheiere actualizare obligații – act 19 837 437 – pentru determinarea onorariului minimal și
maximal, emis de noi în 03.02.2023;

6. Încheiere actualizare obligații – act 19 837 587 – pentru determinarea onorariului minimal și
maximal, emis de noi în 03.02.2023,

25 în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1) din Codul de procedură civilă din 2010, republi-
cat în 2015, cu modificările și completările ulterioare, aducem la cunoștință generală că în data de
14.06.2023 ora 11:05 la sediul biroului va avea loc vânzarea la licitație publică a bunului

30 [imobil, nr. carte funciară 106881; nr. cadastral 106881; 106881-C1; 106881-C2; 106881-C3; adresă
Strada Sfântul Andrei, numărul 34, Comuna Sânandrei, Județul Timiș, România; proprietar: FROLA
S.R.L., CIF RO 2 806 258, cota parte indiviză 1/1], descris ca:

35 Teren și construcții. Terenul aferent imobilului înscris în CF nr. 106881 Sânandrei are suprafața
totală de 1131 mp din care 521mp având categoria de folosință curți construcții iar 610 mp având cate-
goria arabil. Terenul dispune de trei fronturi stradale după cum urmează: 29,31 ml la strada Sf. Andrei,
18,678 ml la strada Bisericii respectiv 39,808 ml la strada aflată la sud de proprietate. Trăsătura de relief
a terenului: este teren plan, fără impedimente care sa-i afecteze utilizarea. În realitate proprietatea se

întinde pe o suprafață de teren mai mare decât cea înscrisă în cartea funciară înglobând și o parte domeniul public (cca.118 mp) care facilitează accesul dinspre str.Bisericii iar împrejmuirea stradală nu respectă limita de proprietate fiind realizată la o distanță mai mare de clădirea principală decât cea din situația cadastrală. Descrierea construcțiilor Din punct de vedere al caracteristicilor constructive ale casei se iau în calcul următoarele: Regim de înălțime: S+P+Mp; PIF: perioada anilor 1900–1950 cu modernizare, extindere și mansardare în perioada anilor 2013–2015 (conform informații inspecție); Infrastructura: se iau în calcul fundații concepute pe zidării portante din cărămidă; Suprastructura: se iau în calcul zidării portante din cărămidă la subsol și parter iar la mansardă structură din lemn cu închideri de gipscarton; structură din lemn la anexele magazinului alimentar; compartimentări din pereți nestructurali de gipscarton la subsolul comercial; Acoperiș: acoperiș cu șarpantă din lemn și învelitoare din tablă tip țigla Lindab și tablă cutată; Planșeu: se ia în calcul planșeu din boltișoare de cărămidă peste subsol și planșeu din lemn peste parter; Finisaj exterior: se ia în calcul finisaj termosistem compus din polistiren expandat, armare cu plasă de fibră, grund amorsaj și tencuieli speciale, zugrăveli decorative, placaje decorative cu piatră aparentă; Finisaje interioare pereți: Corpul cu destinație rezidențială(S+P+M): cărămidă aparentă, tencuieli drișcuite cu zugrăveli lavabile și lambriuri de lemn la subsol; placaje cu gipscarton și termoizolații la pereți și la tavane(inclusiv scafe din gipscarton) atât la parter cât și la mansardă, placaje cu faianță calitate superioară și mozaic bisazza la grupurile sanitare, placaje cu piatră decorativă parțial la pereți și la stâlpii de la parter, zugrăveli lavabile superioare și strucco, aplicații cu tapet decorativ; Corpul cu destinație comercială: cărămidă aparentă și placaje cu mochetă tip gazon la pereții subsolului; placaje cu faianță la grupul sanitar de la subsol și cel de la parter; placaje cu gipscarton și termoizolații la pereți și la tavane cu zugrăveli lavabile; Tâmplăria: ferestre din pvc cu geam termopan, ferestre de mansardă Velux, uși de acces din pvc cu geam termopan și panel(atât la corpul cu destinație rezidențială cât și la corpul cu destinație comercială) uși metalice de acces secundar la corpul cu destinație comercială, uși interioare din lemn la corpul cu destinație rezidențială, uși interioare din lemn și pvc cu geam termopan la corpul cu destinație comercială; Pardoseli: pardoseli din gresie și beton-mozaic la corpul cu destinație comercială; pardoseli din gresie calitate superioară, parchet laminat și parchet masiv la corpul cu destinație rezidențială; Instalații: instalații iluminat electric și prize, instalații de apă de la rețea și canalizare prin intermediul fosei septice proprii, sistem de încălzire cu corpuri radiante din oțel conectate atât cu centrală termică alimentată cu gaze de la rețea cât și cu centrală termică alimentată cu combustibil solid și puffer, sistem de răcire cu instalații de climatizare individuale atât la corpul cu destinație rezidențială cât și la corpul cu destinație comercială; Conform informațiilor obținute cu ocazia inspecției, scara de acces la mansardă are structură din beton cu trepte și contratrepte placate cu lemn, având balustradă din lemn.Scara de acces la subsolul rezidențial are structură din beton cu trepte placate cu lemn. Dormitoarele aflate la mansardă facilitează accesul pe o terasă deschisă placată cu gresie și balustradă metalică cu suprafața de 40 mp. La parter, în zona corpului cu destinație rezidențială se află o terasă acoperită, placată cu gresie având suprafața de cca.30 mp. În curtea imobilului(zona rezidențială), se află cele două construcții anexă tabulare după cum urmează: Anexa C2 cu destinația garaj dublu și folosită momentan ca și magazie, cu fundație de beton suprastructură din zidărie, șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă.Finisaj interior/exterior – tencuieli, gipscarton și zugrăveli lavabile simple/finisaj termosistem, zugrăveli decorative și placaje de piatră aparentă. Tâmplăria – ferestre din pvc cu geam termopan și 2 uși de garaj secționale automate. Anexa C3 cu destinația cameră tehnică și spălător, cu fundație de beton suprastructură din zidărie, șarpantă din lemn cu învelitoare din membrană bituminoasă. Finisaj interior/exterior – tencuieli și zugrăveli lavabile simple/finisaj termosistem, zugrăveli decorative și placaje de piatră aparentă. Tâmplăria – ferestre din pvc cu geam termopan și uși din pvc cu panel. De asemenea, în continuarea corpului cu destinație comercială, spre curte, se găsește o anexă magazie extratabulară cu structură din grinzi și șarpantă din lemn, închideri din osb și învelitoare din membrană bituminoasă, cu o suprafață construită de 40 mp. Curtea imobilului în zona corpului cu utilizare rezidențială este pavată pe căile de acces cu pavele de beton montate pe pat de nisip iar terenul liber este amenajat cu cascadă din piatră și gazon, arbuști, conifere și plante decorative acestea dispunând de instalație automată de irigare.De asemenea în zona corpului cu utilizare comercială, curtea este betonată pe căile de acces inclusiv în zona anexei extratabulare cu structură din grinzi de lemn iar terenul liber a fost amenajat ca zona verde-gazon. Împrejmuirea imobilului este după cum

urmează: -gard având fundație din beton, suprastructură din plăci prefabricate de beton la limita de sud și parțial la limita de vest și de nord, -parțial gard având fundație din beton, suprastructură din zidării cu bolțari de beton la soclu și la stâlpii placați cu piatră aparentă, închideri din panouri de fier forjat și lambriuri de lemn la limita de nord(edificat pe teren domeniu public), -parțial gard având fundație din beton, suprastructură din zidării cu bolțari de beton, tencuit și cu aplicații parțiale de piatră aparentă la limita de nord-parțial gard din lemn la limita de vest. Proprietatea dispune de acces din strada Bisericii cu poartă automatizată și ușă de acces din profile metalice (fier forjat) și lambriuri de lemn iar din strada creată la sud de proprietate, pe poartă și ușă de acces din profile metalice (fier forjat) și policarbonat. Împrejmuirea cuprinde la nord și o suprafața de cca.118 mp din domeniul public (nr. cad.111950). Suprafața construită la sol a casei conform datelor de carte funciară este de 353 mp. Suprafața utilă conform măsurătorilor efectuate cu ocazia inspecției este de 446,1 mp din care:— suprafața utilă a subsolului comercial este de 53,22 ; -suprafața utilă a parterului comercial este de 121,64 mp ; - suprafața utilă a subsolului rezidențial este de 39,19 mp;— suprafața utilă a parterului rezidențial este de 117,61 mp, — suprafața utilă a mansardei rezidențiale este de 114,41 mp. Suprafața construită la sol a anexei C2 conform datelor de carte funciară este de 44 mp. Suprafața utilă conform măsurătorilor efectuate cu ocazia inspecției este de 37,97 mp. Suprafața construită la sol a anexei C3 conform datelor de carte funciară este de 19 mp. Suprafața utilă conform măsurătorilor efectuate cu ocazia inspecției este de 16,94mp. Cu ocazia inspecției s-a constatat faptul că au fost efectuate mai multe extinderi ale corpului de casă pe trotuarul domeniului public, construcții care nu au fost cuprinse în cadrul prezentei evaluări.

la prețul de 1 735 008 RON reprezentând 100% din prețul de evaluare în quantum de 1735 008 RON.

Valoarea imobilului a fost fixată de către executor prin încheiere de stabilire preț, conform actelor aflate la dosarul execuțional.

Imobilul se vinde liber de sarcini.

Prezenta publicație de vânzare va fi afișată în conformitate cu prev. art. 839 alin. (3) și publicată în conformitate cu prev. art. 839 alin. (4) din Codul de procedură civilă, urmând a fi încheiate în acest sens procese-verbale ce vor fi depuse la dosarul execuțional.

De asemenea, în condițiile art. 35 alin. (2) din Legea nr. 188/2000, republicată, publicitatea vânzării imobiliare se va face și prin intermediul Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite ținut de Uniunea Națională a Executorilor Judecătorești.

Somăm pe toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmărit să-l anunțe pe executorul judecătoresc înaintea datei stabilite pentru vânzare.

Invităm pe toți cei care doresc să cumpere imobilului urmărit silit să se prezinte la data, locul și ora stabilită pentru vânzare, având asupra lor cartea de identitate și până la această dată să prezinte oferte de cumpărare.

Conf. prev. art. 846 alin. (8) din Codul de procedură civilă, în cazul în care la prima licitație nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amâna la un alt termen, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o nouă publicație, în condițiile art. 839, cu excepția publicării anunțului într-un ziar de circulație națională sau locală. La acest termen, licitația va începe de la prețul de 75% din prețul de pornire al primei licitații. 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 putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

Conf. prev. art. 846 alin. (9) din Codul de procedură civilă, dacă nici la a doua licitație imobilul nu a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecătoresc va putea stabili o nouă licitație. La termenul stabilit, licitația va începe de la prețul de 50% din prețul de pornire al primei licitații. 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 pornire al acestei licitații.

Potrivit dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. 1) din Codul de procedură civilă, până la termenul de vânzare, ofertanții trebuie să consemneze la dispoziția executorului judecătoresc, în contul nr. RO95 BREL 0002 0008 7392 0108— cont de consemnări, deschis la Libra Internet Bank S.A. pe seama și

140 la dispoziția SCPEJ DRAGOMIR, STEPANOV ȘI ASOC., CIF RO 24896766, o garanție de participare de cel puțin 10% din prețul de pornire a licitației imobilului, în sumă de 173 500,80 RON.

În conformitate cu disp. art. 844 din Codul de procedură civilă, creditorii urmăritori și intervenienții (dacă au rang util de preferință), coproprietarii pe cote părți și titularii unui drept de preemțiune nu au obligația de a depune garanția de participare.

Executor judecătoresc
STEPANOV VOISLAV

