



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timișoara  
**SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI  
DRAGOMIR, STEPANOV și ASOCIAȚII**

Timisoara - 300081, Str. Gheorghe Lazar, nr. 24, et. 3, cladirea Fructus Plaza, S.A.D. 19, Judetul Timis  
tel: 0256 43 13 46 fax: 0256 43 13 47 e-mail: office@executoritimisoara.ro

Dosar nr. 2150/ex/2022  
Dos. i. 19098/325/2022

Emisa conform art. 839-840 C.proc.civ.

**PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ**  
**Emisă astăzi 22.05.2023**

Subsemnatul Stepanov Voislav - executor judecătoresc, în baza titlului Contract de credit nr. RM04743249350 din data de 02.05.2007 emis de Raiffeisen Bank S.A. și Contract de ipoteca autentificat sub nr. 298 din data de 02.05.2007 de către B.N.P. Hadrian-Horatiu Toade, Încheierile de stabilire a cheltuielilor de executare silită emise în data de 26.07.2022, 04.11.2022, 12.12.2022, 23.01.2023, 22.05.2023 de SCPEJ Dragomir, Stepanov și Asociații, prin care se dispune obligarea debitorilor ALEXANDRU Nicolae și ALEXANDRU Marinela ambii cu domiciliul în Lipova - 315400, Car. Soimos, nr. 333, Judetul Arad, la plata sumelor de: **99.340,42 CHF** reprezentând împrumut nerestituit, **12.083,05 Lei (tva 19% inclus)** rest onorariu executare silită, **909 Lei (TVA 19% inclus)** cheltuieli de executare silită, **800 Lei** contravaloare raport evaluare, în favoarea creditoarei **B2KAPITAL PORTFOLIO MANAGEMENT S.R.L.** cu sediul în București - 010639, Str. Vasile Alecsandri, nr. 4, et. 2, Cladirea The Landmark, corp C, Sector 1, în baza Încheierii 15173/21.07.2022 a Judecatoriei Timisoara, conform art. 839 C.proc.civ.:

**DISPUN:**

**Licitatie publică imobiliară** care va avea loc în ziua de **20, luna iunie, anul 2023, ora 11:10** la sediul SCPEJ Dragomir, Stepanov și Asociații din Timisoara, str. Gheorghe Lazar, nr. 24, cladirea Fructus Plaza, et. 3, SAD 19, jud. Timis, pentru recuperarea creanței menționată mai sus prin vânzarea la licitație a imobilului situat administrativ în localitatea Lipova, Cartier Soimos, nr. 333, jud. Arad înscris în **C.F. nr. 303003** a localității Lipova, nr. topografic/nr. cadastral 38.../731/1/1/1/1/5/1/1/1/1/1/1/1/b proprietatea debitorilor **ALEXANDRU Nicolae și ALEXANDRU Marinela** ambii cu domiciliul în Lipova - 315400, Car. Soimos, nr. 333, Judetul Arad imobilul fiind descris ca și:

**Proprietate imobiliară - constand în teren în suprafața de 391 mp și construcții. Terenul aferent imobilului înscris în CF nr.303003 Lipova are suprafața totală de 391 mp având categoria de folosință curți construcții. Frontul stradal este de cca.24 ml. Trăsătura de relief a terenului: este în pantă, fără impedimente majore, care să-i afecteze utilizarea. Ansamblul constructiv cuprinde casa propriu-zisă și trei anexe. Din punct de vedere al caracteristicilor constructive ale casei se iau în calcul următoarele ipoteze: Regim de înălțime: S+P; PIF: anii 1993 (conform informații adresa Primăria Lipova); Infrastructura: se iau în calcul fundații din beton, beton ciclopian și piatră; Suprastructura: se iau în calcul zidării bolțari de beton și parțial cărămidă arsă la partea superioară; Acoperiș: acoperiș cu șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă; Planșeu: se ia în calcul planșeu din lemn; Finisaj exterior: fără; Finisaje interioare pereți: tencuieli cu mortar de ciment, zugrăveli simple în culori de apă și lavabile, plache cu faianță la bucatărie și la baie; Tâmplăria: ferestre din pvc cu geam termopan la camere și la baie, ferestre din lemn cu geam simplu la bucatărie și cămară, ușă de acces din pvc cu geam termopan, uși interioare din lemn cu ochiuri de geam, uși metalice la garaj; Pardoseli: pardoseli din parchet masiv în camere, pardoseli din gresie în antreu, bucatărie și la baie, pardoseli din osb la magazie; Instalații: iluminat electric și prize, instalații de apă(foraj) și canalizare(fosă), încălzire cu sobe din teracotă alimentate cu combustibil solid, boiler electric și pe lemne la baie. Suprafața construită a casei este de 106,2 mp. Suprafața utilă măsurată a casei este de 80,82 mp.Finisajele sunt unele interioare/medii.Casa dispune de două camere, bucatărie, antreu, baie și magazie cu urcare la pod.La subsolul aflat în pantă se află garajul, încăperea unde este montat hidroforul și o magazie. Anexa-magazie situată în stânga casei are structura și șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă.Se află într-o stare foarte proastă, în pericol de prăbușire. Anexa-wc situată în dreapta casei are structură din zidărie cu cărămidă, planșeu-placă de beton și ușă din lemn. Anexa-magazie situată în dreapta casei are structură mixtă din zidărie cu cărămidă și bolțari la bază, structură metalică la partea superioară, șarpanta din profile metalice cu învelitoare este din plăci ondulate de azbociment. De-a lungul frontului stradal împrejmuirea este cu gard din zidărie cu piatră, zidărie cu piatră cu beton, poartă de acces din profile metalice cu închideri din tablă.Împrejmuirea cu vecinii este cu gard din plasă de sârmă.În zona din spatele casei sunt realizate ziduri de sprijin din zidărie cu piatră și din beton. În curtea casei se află o platformă de beton împrejmuită cu pe două laturi cu un zid-parapet de beton.Scara de acces în casă este din beton armat cu parapeti din profile metalice și acoperiș din tablă.**

**Prețul de pornire/de începere a licitației** este de **157.705,50 lei**, reprezintă 75% din pretul de pornire al primei licitații, a fost stabilit prin raport de evaluare și nu conține TVA, acesta se va aplica, după caz, conform prevederilor Codului Fiscal.

**CONDITII PRIVIND LICITATIA:**

1. Invităm pe toți cei care vor să cumpere imobilul să se prezinte la termenul de vânzare, la locul fixat în acest scop și până la acel termen să prezinte oferta de cumpărare, conform art. 839 alin. 1, lit.k) C.proc.civ. Persoanele care s-au înscris la licitație, se vor prezenta personal la data și ora stabilită pentru vânzare, la locul tinerii licitației având asupra lor actul de identitate; 2. 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) C.proc.civ. **3.** 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. 843 alin. (4) C.proc.civ. **4.** Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1.654 Cod civil. **5.** Debitorul/garantul ipotecar nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpuse, conform art. 843 alin. (2) C.proc.civ. **6.** Ofertantii sunt obligați să depună, până la termenul de vânzare, o garanție reprezentând 10 % din prețul de pornire a licitației, conform art. 839 lit. l). Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună la unitatea prevăzută de lege, la dispoziția executorului judecătoresc, până la termenul stabilit pentru vânzare, o garanție reprezentând 10% din prețul de începere a licitației pentru termenul respectiv. Dovada consemnării va fi atasată ofertei de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată. Termenul-limita 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 inclusive în ziua licitației, conform art. 844 C.proc.civ. **7.** Nu au obligația de a depune garanția prevăzută mai sus: creditorii urmăritori sau intervenienți, dacă au rang util de preferință; 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. 844 alin. (2) și (3) C.proc.civ. **8.** În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției, persoanele prevăzute la pct. 7, vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art. 844 alin. (4) C.proc.civ. **9.** Somație: conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. j) C.proc.civ. toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să îl anunțe executorului judecătoresc, înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, în termenele și sub sancțiunile prevăzute de lege. **10.** Titularul unui drept de preempțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 C.proc.civ. **11.** Potrivit prevederilor art. 846 C.proc.civ. prețul de pornire a licitației pentru **primul termen** este prețul 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 prețul de evaluare. În cazul în care nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amâna la un **al doilea termen**, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o nouă publicatie, 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. Dacă nici la a doua licitație imobilul nu a fost adjudecat, **la cererea creditorului**, executorul judecătoresc va putea stabili o nouă licitație în condițiile art. 839 alin. 8 C.p.c pentru **al treilea termen**, la care 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 licitației. **12.** După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, la unitatea prevăzută de lege, pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc, conform art. 849 alin. (1) C.proc.civ., iar dovada consemnării, respectiv recipisa/O.P. 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. 850 alin. (1) C.proc.civ. 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. 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. 850 alin. (2) C.proc.civ. **14.** Creditorii urmăritori sau intervenienți nu pot să adjucece 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. 843 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 de zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 865 și 867, 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. 849 alin. (2) C.proc.civ.

**16.** Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art. 853 C.proc.civ., numai după plata integrală a prețului sau a avansului prevăzut de art. 852.

Prezenta publicație s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1)-(3) C.proc.civ. în 9 exemplare pentru: **1)** Dosar execuțional nr. 2150/ex/2022;

**Pentru afișare**, conform art. 839 alin. (3) C.proc.civ.: **2)** la sediul organului de executare- SCPEJ Dragomir, Stepanov și Asociații; **3)** la sediul instanței de executare- Judecătoria Lipova; **4)** la locul situării imobilului urmărit; **5)** la sediul Primăriei Lipova, în a cărei rază teritorială este situat imobilul;

**Pentru comunicare și înștiințare**, conform art. 840 alin. (1) C.proc.civ., către: **6)** creditoarea urmăritoare; **7)** debitorii urmăriti; **8)** organului fiscal local: **Primăria Lipova- Direcția Fiscală**;

Conform art. 839 alin. (4) C.proc.civ. s-a luat măsura publicării Publicației de vânzare imobiliară, în extras, într-un ziar de largă circulație națională.

**EXECUTOR JUDECĂTORESC**  
**Stepanov Voislav**

