



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

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@executoritimoara.ro

Dosar nr.3597/EX/2022

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

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ
Emisă astăzi 02.08.2023

Subsemnatul **Stepanov Voislav - executor judecătoresc**, în baza titlului executoriu **Ordonanța civilă nr. 7292 din data de 07.04.2022 pronunțată de Judecătoria Timișoara în Dos. I. 576/325/2022, Încheierile de stabilire a cheltuielilor de executare silită/16.01.2023, 08.02.2023, 04.05.2023, 02.08.2023 emise de SCPEJ Dragomir, Stepanov si Asociatii**, prin care se dispune obligarea debitorilor **BALAS Laura** si **BALAS Nelu** ambii cu domiciliul in Carpinis - 307090, Str. Iv-A, nr. 3, Judetul Timis, la plata sumelor de: **93.755,68 Lei** reprezentand debit, **200 Lei** cheltuieli de judecata, **4.760 Lei** onorariu de avocat, **7.353,14 Lei** onorariu executare silita, **1.281 Lei** cheltuieli executare silita, **2.700 Lei** contravaloare rapoarte evaluare in favoarea creditoarei **DENTAS ROMANIA S.R.L.** cu sediul ales pentru comunicarea actelor in Bucuresti, Str. Theodor D. Sperantia, nr. 89, ap. 1, Sector 3 la Sebastian Recuperari S.R.L.,

Având în vedere Încheierea nr. 2924 din data de 16.12.2022 a Judecătoria Timișoara prin care s-a incuviintat executarea silita si conform art. 839 C.proc.civ.:

DISPUN:

licitație publică imobiliară care va avea loc în ziua de **12 luna septembrie, anul 2023, ora 11:05** la sediul SCPEJ Dragomir, Stepanov si Asociatii din Timisoara, str. Gheorghe Lazar, nr. 24, Cladirea Fructus Plaza, et. 3, SAD 19, jud. Timis, pentru recuperarea creanței menționate mai sus prin vânzarea la licitație a **imobilului situat administrative in Carpinis, jud. Timis in scris in CF 406396 Carpinis (in scris sporadic in CF 401785), nr. cadastral/topografic 406396 proprietatea debitorului BALAS Nelu** cu domiciliul in Carpinis - 307090, Str. Iv-A, nr. 3, Judetul Timis , descris ca si:

Proprietate imobiliara- teren arabil in extravilan. Trăsătura de relief a terenului: este teren relativ plat. Categoria de folosință a terenului înscrisă în CF este „arabil” în extravilan. Conform datelor din cartea funciară pusă la dispoziție terenul are nr.cad.406396(A 359/1/41). Terenul este mărginit la nord de parcela cu nr.cad.406395, la sud de parcela cu nr.cad.406397, la est de drumul de exploatare cu DE 344, iar la vest de Hcn și grădinile imobilelor aflate pe strada V din Cărpiniș. Din punct de vedere al categoriei solului, terenul se afla în zona solurilor de tip cernoziom. Suprafața totală a terenului conform CF este de 4983 mp. Fronturile stradale sunt de 6,283 ml(la DE) respectiv 6,333 ml.Adâncimile terenului sunt de 792,734 ml respectiv 793,417 ml. Terenul nu este împrejmuit. Din punct de vedere al infrastructurii, terenul este bransat la rețelele de utilități.Este traversat însă pe lățime de o linie electrică. La nord de imobilul analizat se află Ferma Cărpiniș care prezintă racord la rețeaua de energie electrică ce traversează zona. O parte din teren(partea dinspre intravilanul localității) era ocupată cu o cultură de păioase, iar o parte era ocupată de vegetație și câteva fundații din beton izolate de tip pahar. De asemenea, s-a observat că de-a lungul Fermei Cărpiniș s-a creat un drum de acces care ocupă o parte și din terenul subiect.

Prețul de pornire/de începere a licitației este de 18.761 lei, a fost stabilit prin raport de evaluare si nu contine TVA, acesta se va aplica, dupa caz, conform prevederilor Codului Fiscal.

CONDITII PRIVIND LICITATIA :

1. Invităm pe toti cei care vor sa cumpere imobilul să se prezinte la termenul de vânzare, la locul fixat in acest scop si până la acel termen să prezinte oferta de cumpărare, conform art. 839 alin. 1, lit.k) C.proc.civ. Persoanele care s-au in scris la licitație, se vor prezenta personal la data si ora stabilite pentru vanzare, 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 obligati sa depuna, până la termenul de vânzare, o garanție reprezentând 10 % din pretul de pornire a licitației, conform art. 839 lit. l). Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună la unitatea prevăzuta de lege, la dispoziția executorului judecătoresc, până la termenul stabilit pentru vanzare, 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 si condițiile de plata, Termenul-limita pentru depunerea ofertei de cumpărare insotita 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 in 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.

Prezența publicație s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1)-(3) C.proc.civ. în **10** exemplare pentru: **1)** Dosar execuțional nr. 3597/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 Timisoara; **4)** la locul situării imobilului urmărit; **5)** la sediul Primăriei Carpinis 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)** debitorul urmărit **8)** organului fiscal local: **Primăria Carpinis- Direcția Fiscală; 9) BEJ Dobrei Dacian Mihai**

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

