



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

Timișoara - 300081, Str. Gheorghe Lazar, nr. 24, et. 3, clădirea Fructus Plaza, S.A.D. 19, Județul Timiș
tel: 0256 43 13 46 fax: 0256 43 13 47 e-mail: office@executoritimișoara.ro

Dosar nr. 1112/ex/2015
C.proc.civ.

Emisa conform art. 839-840

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ
Emisă astăzi 21.08.2023

Subsemnatul **Stepanov Voislav - executor judecătoresc**, în baza titlului executoriu **Contract de credit nr. C2204/70/102900** din 15.07.2010; **Contract de ipoteca nr. 869/15.07.2010** de **BNP RAMONA MIHAELA FILIP**, **Incheierile de stabilire a cheltuielilor de executare silită emise în data de 15.10.2015, 18.07.2022, 01.09.2022, 21.08.2023** de **SCPEJ Dragomir, Stepanov si Asociatii**, prin care se dispune obligarea debitorilor **MORARIU Dana Monica, MORARIU Lucian Daniel** ambii cu domiciliul în Lugoj - 305500, Str. Fagetului, nr. 127, Județul Timiș și **FARCAS Ioan decedat prin curator special Av. TOTH Mirabela** cu sediul în Lugoj, str. Independentei, nr. 12, jud. Timiș la plata sumelor : **40.416,61 euro** reprezentând debit restant, **798,13 lei (tva 19% inclus)** rest onorariu executare silită, **959,39 lei** cheltuieli executare silită, în favoarea creditoarei **EOS CREDIT FUNDING BL DAC** cu sediul în București - 020337, B-dul B-dul Dimitrie Pompeiu, nr. 10, bl. Clădirea C3, et. 7, camera 4, Sector 2, având în vedere încheierea din data de 18.05.2015 prin care s-a incuviintat executarea silită și conform art. 839 C.proc.civ.:

DISPUN:

licitație publică imobiliară care va avea loc în ziua de **26 luna septembrie, anul 2023**, ora **12:25** la sediul **SCPEJ Dragomir, Stepanov si Asociatii** din Timișoara, str. Gheorghe Lazar, nr. 24 clădirea Fructus Plaza, et. 3, SAD 19, jud. Timiș, pentru recuperarea creanței menționate mai sus, prin vânzarea la licitație a imobilului situat administrativ în localitatea Lugoj, str. Fagetului, nr. 127, jud. Timiș imobil înscris în **C.F. nr. 403871-Lugoj, nr. cadastral/topografic Top: 4759/1, proprietatea debitorului decedat FARCAS Ioan prin curator special Av. TOTH Mirabela** cu sediul în Lugoj, str. Independentei, nr. 12, jud. Timiș, descris ca și:

Proprietate imobiliară- constand în teren cu construcții. Terenul aferent imobilului înscris în CF nr.403871 Lugoj are suprafața totală de 2853 mp având categoria de folosință curți construcții. Frontul stradal la str. Făgetului este de 9,1 ml.Terenul dispune și de un front la str.Agriculturii. Trăsătura de relief a terenului: este teren plan, fără impedimente care să-l afecteze utilizarea. Ansamblul constructiv cuprinde două corpuri de clădire: corpul A aflat la frontul stradal și corpul B aflat în extinderea corpului A. Din punct de vedere al caracteristicilor constructive ale casei se iau în calcul următoarele ipoteze: Regim de înălțime: P; PIF: anii 1950-1960; Infrastructura: se iau în calcul fundații din beton; Suprastructura: se iau în calcul zidării portante din cărămidă; Acoperiș: acoperiș în două ape la corpul aflat la frontul stradal și acoperiș într-o apă la corpul aflat de-a lungul curții, ambele cu șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă; Finisaj exterior: tencuieli tip strop cu mortar de ciment, soclu din beton-mosaic, ancadrament din beton-mosaic la fereastra de la frontul stradal, zugrăveli în culori de apă; Finisaje interioare pereți: nu se cunosc finisajele interioare dar pe baza informațiilor extrase din raportul de evaluare întocmit pentru garantarea împrumutului și pe baza constatărilor efectuate cu ocazia inspecției se ia în calcul un grad de finisare mediu pentru corpul A și un grad de finisare inferior/mediu pentru corpul B; Tâmplăria: uși interioare din lemn; ferestre din pvc cu geam termopan la corpul A și ferestre din lemn cu geam simplu la corpul B; ușă de acces metalică la corpul A; Pardoseli: se iau în calcul pardoseli din parchet și gresie la corpul A; pardoseli din ciment la corpul B; Instalații: se ia în calcul iluminat electric și prize, instalații de apă-canal(rețea), sobe alimentate cu combustibil solid. Suprafața construită a corpului de casa A conform informațiilor avute la dispoziție este de 68,6 mp iar suprafața utilă este de 53,76 mp.Ca și compartimentări interioare se ia în calcul faptul că este compusă din 3 camere, hol și cămară alimente.Conform informațiilor avute la dispoziție și a constatărilor efectuate cu ocazia inspecției se ia în calcul un grad de finisare mediu.

Suprafața construită a corpului de casa B conform informațiilor avute la dispoziție este de 45,58 mp iar suprafața utilă este de 37,1 mp.Ca și compartimentări interioare se ia în calcul faptul că este compusă dintr-o cameră, baie, bucătărie și cămară alimente.Conform informațiilor avute la dispoziție și a constatărilor efectuate cu ocazia inspecției se ia în calcul un grad de finisare inferior/mediu. În spatele corpului de casă B se află un sopron din lemn aflat în stare de degradare.

De-a lungul frontului stradal împrejmuirea este cu gard din zidărie, poartă și ușă de acces din profile metalice și tablă. Împrejmuirea cu vecinii este cu gard din panouri zincate și parțial cu plasă de sârmă. Căile de acces în curte sunt betonate.

Prețul de pornire/de începere a licitației al construcției este de **330.005,25 lei**, reprezintă 75% din prețul 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 stabilite 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. Ofertanții 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 atașată ofertei de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată. 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 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 publicare, 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 8 exemplare pentru: 1) Dosar execuțional nr. 1112/ex/2015;

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 Lugoj; 4) la locul situării imobilului urmărit; 5) la sediul Primăriei Lugoj, 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 Lugoj- 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 Vasilav