



CAMERA EXECUTORILOR JUDECĂTOREŞTI DE PE LÂNGĂ CURTEA DE APEL BRAŞOV
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
ISAC HORATIU

SEDIUL: MUN. BRAŞOV, B-DUL. 15 NOIEMBRIE, NR. 70, AP. 2, JUD. BRAŞOV, TELEFON 0368/808.082, 0374/614.167
FAX. 0368/808.083, MOBIL 0745.266.118, C.I.F.RO 29874874, CONT BANCAR NR. RO72BREL0002000632320100
LIBRA INTERNET BANK BRAŞOV
e-mail: birou@bejisachoratiu.ro site: www.bejisachoratiu.ro
operator de date cu caracter personal înreg. sub nr. 22833

Dosar execuţional nr. 384/E/2013

Data 31.08.2023

Publicaţie de vânzare imobiliară nr. II

Subsemnatul, ISAC HORAŢIU, executor judecătoresc în circumscripţia Curţii de Apel Braşov, cu sediul în Mun. Braşov, B-dul 15 Noiembrie, nr. 70, ap. 2, jud. Braşov, în baza încheierii de încuviinţare a executării silite prin care se dispune obligarea garanţilor ipotecari DRAGOI CLAUDIU şi DRAGOI GABRIELA EMILIA,

, la plata sumei de 155.497,08 lei (la data de 25.08.2015), cu titlu de debit şi 3.531,45 lei, cheltuieli de executare în favoarea creditorului CEC BANK Sucursala Braşov, cu sediul în Mun. Braşov, str. Hărmanului, nr. 13A, jud. Braşov, în baza titlului executoriu reprezentat de Contract de Credit pentru Nevoi Personale nr. RQ09090037354744/23.09.2009, modificat prin Act aditional nr. RQ09090037354744a/24.06.2010, Contract de Garantie Reala Imobiliara nr. 842/28.09.2009, autentificat sub nr. 2104/28.09.2009, la B.N.P.Asociati, Beschia Georgeta- Daniela & Vrabie Mircea, de N.P. Beschia Georgeta- Daniela, prin prezenta dispunem şi

ADUCEM LA CUNOŞTINŢĂ GENERALĂ CĂ:

În data 26.09.2023, orele 10.00, va avea loc în municipiul Braşov, B-dul 15 Noiembrie, nr. 70, ap. 2, jud. Braşov, la sediul Biroului executorului judecătoresc Isac Horaţiu, vânzarea la licitaţie publică a imobilului situat în Mun. Braşov, str. Nicolae Bălcescu, nr. 12, ap. 4, jud. Braşov, înscris în C.F. nr. 13562, a Mun. Braşov, sub A5, nr. topografic 5273/4, compus din apartament cu o cameră, bucătărie, cămară, baie şi cota de 2,85% din părţile de uz comun; PUC: terenul construit şi neconstruit cu nr. top 5273 în suprafaţă de 894,60 mp, fundaţiile, zidurile portante, faţadele, scara şi casa scării, accesul la pivniţe, şarpanta, învelitoarea, poarta, gangul, coşurile de fum, bransamentele instalaţiilor existente, proprietatea garanţilor ipotecari DRAGOI CLAUDIU şi DRAGOI GABRIELA EMILIA, având următoarea descriere: „*Descrierea zonei de amplasare. Zona de amplasare: Zona ultracentrală a municipiului denumită Centrul Istoric. -Apartamentul face parte din clădirea denumită "Casa cu dragoni", clădire cu faşada impunătoare, construită toate laturile terenului, cu o curte interioară în care se ajunge prin intermediul unui gang. Pe aceeaşi stradă este amplasată o altă clădire cu importanţă istorică, denumită "Cazarma Neagră", în care îşi desfăşoară activitatea diferite facultăţi sau colegii din cadrul Universităţii Transilvania Braşov, Poliţia Locală şi alte instituţii. Artere importante de circulaţie în apropiere. Auto: str. Nicolae Bălcescu, arteră importantă cu sens unic. Calitatea reţelelor de transport: Strada este asfaltată, cu două benzi şi locuri de parcare. Caracterul edilitar al zonei. Tipul*

ATENŢIE! Furnizarea şi prelucrarea datelor din prezentul act se face cu respectarea Legii nr. 677/2001 şi Legii nr. 506/2004 şi

zonei: pe stradă sunt numai reședințe rezidențiale, clădiri istorice, spații comerciale. În zonă se află: - Rețea de transport în comun; - Unități comerciale; Unități medicale municipale; Instituții de cult-da; Unități de învățământ-da; **Utilități edilitare:** Rețea urbană de energie electrică: existentă; Rețea urbană de apă: existentă; Rețea urbană de termoficare: nu este cazul; Rețea urbană de gaze: existentă; Rețea urbană de canalizare: existentă; Rețea urbană de telefonie: existentă. **Descrierea construcției de bază.** Apartamentul este situat la parterul clădirii. Accesul se realizează din curtea interioară a imobilului. Clădirea are 2 etaje, accesul la nivelele superioare realizându-se prin intermediul unor scări exterioare sau interioare și a unui balcon amplasat de-a lungul nivelului 2 al clădirii principale. **Anul PIF:** Casa a fost construită în anii 1800; **Orientare:** Fațada clădirii este orientată pe direcția Nord-Vest; **Caracteristici:** Construcția este executată din materiale durabile. Fundații: continui, din beton și piatră. Structura: a) din beton și închideri perimetrice și compartimentări cu zidiri din cărămidă; c) planșee din lemn. Acoperiș tip: șarpantă din lemn; Învelitoare: țiglă; Pentru spațiile situate la mansardă construcția este prevăzută cu lucarne; Scurgerea apelor pluviale este asigurată de jgheaburi și burlane; Finisaje exterioare: medii; Finisaje interioare: nu se cunosc. Tâmplăria exterioară-în cea mai mare parte este înlocuită recent cu lemn stratificat și geamuri termopan. Tâmplărie interioară: nu se cunoaște. Instalații din rețeaua municipală: a) electrice: alimentare la rețea de 220V; b) sanitare: apă, canal; c) gaz metan; d) încălzire: sobe din teracotă cu gaz metan; **Bilanțul de suprafață:** Aria utilă $A_u=42,00$ mp, estimată prin similitudine cu aria apartamentului 17 din aceeași clădire, evaluat anterior, precum și suprafețele unor imobile similare din zona centrului istoric al Brașovului. - Conform celor înscrise în CF compartimentarea garsonierei este: -camera, -bucătărie; -cămara; -baie; - Evaluatorul nu a intrat în posesia unei schițe a apartamentului și nu a avut posibilitatea sa inspecteze incinta. **Tâmplărie:** - Exterioară: lemn stratificat cu geamuri termopan; **Interioară:** nu se cunoaște. **Finisaje.** - Finisajele exterioare: medii, uniforme pentru toată clădirea; **Finisaje interioare:** nu se cunosc; **Instalații și dotări încălzire:** Sobe de teracotă cu gaz metan. Instalații și dotări alimentare cu apă și canal: **-Din rețeaua urbană:** Instalații și dotări alimentare cu gaze: Din rețeaua urbană. **Terenul:** Suprafață totală a terenului este de 894,60 mp, din care apartamentului nr.4 îi revine cota parte de 2,85%, respectiv 25,50 mp. Suprafața de teren aferentă apartamentului este mai mică decât suprafața utilă a acestuia. În condițiile date, evaluatorul va trata imobilul ca pe un apartament cu o cameră, amplasat în casă, unde terenul este parte indiviză a proprietății. Având în vedere aceste considerente nu se impune evaluarea terenului considerat liber. Forma terenului-regulată, dreptunghi; Front stradal, respectiv fațada clădirii-cca 25 m; Împrejmuire-clădirea este construită pe toate laturile terenului având la mijloc o curte interioară; Accesul se realizează printr-o poartă metalică și un gang”.

Imobilul este grevat de următoarele sarcini: ipotecă de rangul I, în favoarea numitei CEC BANK SA – SUCURSALA BRAȘOV, act nr. 72713/2009 cf; urmărirea silită imobiliară formulată de creditoarea CEC BANK SA SUCURSALA BRAȘOV pentru suma de 131.999,74 lei, act nr. 40770/2013 cf.

Prețul la care a fost evaluat imobilul este de 132.500,00 lei și a fost stabilit de expertul evaluator ing. MIRCEA MIHUȚ .

Prețul de pornire /începere a licitației este de 99.375 lei, preț diminuat cu 25% din prețul de pornire a primei licitații.

CONDIȚII PRIVIND LICITAȚIA

1. 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. 842 alin.(1) din C. Proc. Civ.

2. 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.842 alin.(4) C. Proc.Civ.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1654 C. Civ.
4. Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpuse, conform art.842 alin.2 din C. Proc. Civ.
5. **Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună în contul de consemnare nr. RO45 BREL 0002 0006 3232 0101 deschis în Lei la LIBRA INTERNET BANK Sucursala Brașov, aparținând BEJ Isac Horațiu, având CUI RO 29874874, până la termenul stabilit pentru vânzare, o garanție de participare de 9.937,50 lei , reprezentând 10% din prețul de pornire a licitației, iar dovada consemnării, respective recipisa /OP în original, împreună cu oferta de cumpărare va fi depusă la executorul judecătoresc, conform dispozițiilor art.838 alin. (1) lit. k) și l) și art. 843 alin. (1) C.proc. civ. Totodată, persoanele prevăzute mai sus, vor avea obligația de a depune, odată cu dovada consemnării garanției și oferta de cumpărare, copie de pe BI/CI, iar în cazul persoanelor juridice copie de pe certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului și de pe certificatul de înregistrare fiscală.**
6. 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, conform dispozițiilor art. 843 alin.2 și 3 din Codul de Procedură Civilă.
7. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoare cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției, persoanele prevăzute la pct. 6, vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art.843 alin.4 C. Proc. Civ.
8. Persoanele care s-au înscris la licitație se vor prezenta la data și ora stabilite pentru vânzare, la sediul BEJ ISAC HORAȚIU, având asupra lor cartea de identitate conform art. 838 alin.1 lit. k) C.proc. Civ.
9. Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să îl anunțe executorului judecătoresc , înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, sub sancțiunea de a nu li se mai lua în considerare, conform dispozițiilor art.838 alin.1 lit.j) C. Proc. Civ.
10. Titularul unui drept de preempțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecare imobilului, conform art. 847 C.proc. civ.
11. În cazul în care nu se obține prețul de începere a licitației și există cel puțin doi licitatori, la acest 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.
12. După adjudecarea imobilului, adjudecatarul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 zile de la data vânzării, în conturile indicate mai-sus, pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc, conform art. 848 alin.(1) C. Proc. Civ, iar dovada consemnării, respectiv recipisa/OP 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. 849 alin.1 C. Proc. Civ. 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. 849 alin.2 din C. Proc. Civ.
14. Creditorii urmăritori sau intervenienții nu pot să adjudece 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.842 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 zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 864 și 866, 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. 848 alin.2 din C. Proc. Civ.
 16. Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art.853 C.proc. civ., numai după plata integrală a prețului.
 17. În cazul în care imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate anterior înscrierii vreunei ipotece, dacă creanțele creditorilor urmăritori nu vor fi acoperite la prima licitație, se va proceda, în aceeași zi, la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de aceste drepturi. Prețul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut la art. 845 alin.(6) și (7) C. Proc. Civ., conform dispozițiilor art. 838 alin. (1) lit. h C.proc.civ.

Prezenta publicație s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 838 alin. (1)-(3) C.

Proc. Civ. în 7 exemplare pentru:

- 1) Dosarul execuțional nr. 384/E/2013;
Pentru afișare, conform art. 838 alin. (3) C.proc.civ.;
 - 2) – la sediul organului de executare, respectiv la sediul BEJ ISAC HORAȚIU, cu sediul în Brașov, B-dul 15 Noiembrie, nr. 70, ap. 2, jud. Brașov;
 - 3) – la sediul instanței de executare, respectiv la Judecătoria Brașov,
 - 4) – la locul situării imobilului urmărit;
 - 5) – la sediul Primăriei Brașov;
- Pentru comunicare și înștiințare, conform art. 839 alin. (1) C. Proc. Civ, către:
- 6) creditorul CEC BANK Sucursala Brașov, cu sediul în Mun. Brașov, str. Hărmanului, nr. 13A, jud. Brașov.
 - 7) garanților ipotecari DRAGOI CLAUDIU și DRAGOI GABRIELA EMILIA,

**EXECUTOR JUDECĂTORESC
ISAC HORAȚIU**

