



CAMERA EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI DE PE LÂNGĂ CURTEA DE APEL BRAȘOV
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
ISAC HORATIU

SEDIUL: MUN. BRAȘOV, B-DUL. 15 NOIEMBRIE, NR.70, AP.2, JUD. BRAȘOV, 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 BRAȘOV

e-mail: birou@bejisachoratiu.ro site: www.bejisachoratiu.ro
operator de date cu caracter personal înreg. sub nr. 22833

Dosar execuțional nr. 401/E/2014

Data 13.09.2023

Publicație de vânzare imobiliară nr. II

Subsemnatul, ISAC HORAȚIU, executor judecătoresc în circumscripția Curții de Apel Brașov, cu sediul în Mun. Brașov, B-dul 15 Noiembrie, nr. 70, ap. 2, jud. Brașov, în baza încheierii de încuviințare a executării silite prin care se dispune obligarea garantului ipotecar FARCAS SORIN IOAN, la plata sumei de 563.156,03 lei cu titlu de debit actualizat potrivit Încheierii de actualizare a creanței emisă la data de 31.01.2019 și 12.587,40 lei, cheltuieli de executare în favoarea creditorului CEC BANK Sucursala Brașov, cu sediul în Mun. Brașov, str. Hărmanului, nr. 13A, jud. Brașov, în baza titlului executoriu reprezentat de Contract de garanție reală imobiliară nr. 534 din 19.05.2008 autentificat sub nr. 1445/19.05.2008 la NP Drăgușin Emil, Contract de ipotecă imobiliară nr. 1102 din 28.03.2012 autentificat sub nr. 916/28.03.2012 la NP Bătrânu Elena, prin prezenta dispunem și

ADUCEM LA CUNOȘTINȚĂ GENERALĂ CĂ:

În data de **10.10.2023, ora 11:00**, va avea loc în municipiul Brașov, B-dul 15 Noiembrie, nr. 70, ap. 2, jud. Brașov, la sediul Biroului executorului judecătoresc Isac Horațiu, vânzarea la licitație publică a imobilului situat în Orș. Predeal, Șoseaua Națională, nr. 92, județul Brașov, identificat în CF 101008 (Nr. CF vechi: 1068), a loc. Predeal, sub A1, nr. cadastral/nr. topografic Cad: 1669/1 Top: 838, constând în teren în suprafață de 300 mp și casă în construcție (la roșu), notată în Cartea Funciară sub B2, proprietatea garantului ipotecar FARCAS SORIN IOAN, având următoarea descriere, potrivit Raportului de evaluare nr.53/2014 emis de expertul evaluator Mircea Mihuț: *Imobilul constă în casă tip P+E+ M și teren de 300 mp. Casa este în fapt o pensiune turistică având la parter living, bucătărie, cămară, grup sanitar, la etaj 4 camere, fiecare cu baie proprie, iar la mansardă un apartament format din 2 camere și o baie, o cameră cu baie și un oficiu. La data inspecției pensiunea era în funcțiune, fiind închiriată unei terțe persoane. Construcția se află la cca 5-6m mai jos față de nivelul șoselei. Terenul este nivelat astfel încât construcția este pe teren plan. Accesul se realizează din DNI pe un drum pietruit în pantă ușoară, apoi pe un podeț de lemn construit peste un pârâu care se varsă în râul Prahova. Practic, proprietatea este limitată de șoseaua națională, pârâu și calea ferată. Date privind localizarea: Zonă periferică, intravilană, cunoscută ca zona "Malul Ursului", pe DN 1, la intrarea în oraș. Descrierea construcției: fundații continue din beton armat; planșee din beton armat; pereți de închidere și compartimentare din cărămidă sau înlocuitori; acoperiș-tip șarpantă din lemn; învelitoare-*

ATENȚIE! Furnizarea și prelucrarea datelor din prezentul act se face cu respectarea Legii nr. 677/2001 și Legii nr. 506/2004 și nu pot fi date publicității sau folosite în alt scop decât cel solicitat.

țigla metalică; instalații: electrice- din rețeaua urbană, alimentare cu apă-din rețeaua urbană; sanitar-la rețeaua urbană; încălzire-CT pe lemne; stare tehnică-bună; Bilanțul de suprafețe: suprafață casă: Ac=86,87 mp, Au=212,95 mp. Compartimentare: Parter-living, bucătărie, hol, cămară, grup sanitar; etaj: patru camere cu 4 băi; mansardă- un apartament cu o baie, o cameră cu baie, un oficiu. Finisaje dotări: Finisaje exeterioare-medii; Accesul la imobil se realizează prin intermediul unui podeț de lemn peste pârâul care se varsă în Prahova; Soclul este placat cu lemn; Pereții sunt tencuiți și vopsiți în două culori pastelate; La nivelul parterului curtea este placată cu piatră și sunt amenajate un foișor din lemn și terasă; accesul la etaj se face pe o scară exterioară din lemn, acoperită; Finisaje interioare: medii, pardoseli din parchet și gresie; pereții de la bucătărie și grupuri sanitare sunt placați cu faianță, zugrăveli cu vopsele lavabile; tâmplăria este din PVC de culoarea lemnului natural și geam termopan. Instalațiile interioare de apă, canal și electricitate sunt funcționale; Încălzirea se realizează cu ajutorul unei centrale termice proprii pe lemne și calorifere din tablă de oțel ambutisat. Descriere teren: Suprafață de 300 mp, Forma neregulată, Front stradal (latura sudică) 17 m, Terenul are ca limite: la EST-Șoseaua Națională DN1; la Sud -Pârâul care se varsă în Prahova; la Vest-Calea Ferată; Terenul, de la șosea, este în panta care coboară spre calea ferată. Denivelarea este de cca 5-6 m, astfel încât șoseaua este la nivelul mansardei. Construcția este realizată la nivelul cel mai de jos unde terenul a fost nivelat, devenind plan; Terenul este împrejmuit cu gard din lemn. Observație: Cu ocazia inspecției, evaluatorul a constatat că proprietarul nu a respectat mai multe prevederi și anume: regimul de înălțime proiectat și înscris în în autorizația de construire este de P+E cu pod și în teren este P+E+M; -destinația pentru care s-a emis autorizația a fost casă de vacanță, dar în fapt este „Pensiune turistică”; -construcția a fost finalizată dar, deși s-a emis Certificat de urbanism, în scopul intabulării, aceasta nu a fost înscrisă în Cartea Funciară, figurând tot ”casă în construcție, la roșu”.

Imobilul este grevat de următoarele sarcini: ipotecă de rangul I, conform contract de garanție imobiliară nr. 1445/2008, emis de NP Drăgușin Emil, în favoarea CEC BANK SA – Sucursala Brașov; ipotecă de rangul II, act notarial nr. 916/28.03.2012, emis de NP Bătrânu Elena, în favoarea CEC BANK SA – Sucursala Brașov; somație nr. dos. ex 401/E/2014 – dosar instanță 18749/197/2014 din 01.08.2014 emis de BEJ Isac Horațiu.

Prețul la care a fost evaluat imobilul este de 721.000,00 lei și a fost stabilit de expertul evaluator ing. MIRCEA MIHUȚ.

Prețul de pornire /începere a licitației este de 540.750 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.

ATENȚIE! Furnizarea și prelucrarea datelor din prezentul act se face cu respectarea Legii nr. 677/2001 și Legii nr. 506/2004 și nu pot fi date publicității sau folosite în alt scop decât cel solicitat.

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 INTERNE BANK Sucursala Brașov, aparținând BEJ Isac Horațiu, având CUI RO 29874874, până la termenul stabilit pentru vânzare, o garanție de participare de 54.075 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 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.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

ATENȚIE! Furnizarea și prelucrarea datelor din prezentul act se face cu respectarea Legii nr. 677/2001 și Legii nr. 506/2004 și nu pot fi date publicității sau folosite în alt scop decât cel solicitat.

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 ipoteci, 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 8 exemplare pentru:

1) Dosarul execuțional nr. 401/E/2014;

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 Predeal;

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, înmatriculată la ORC sub nr. J08/162/1998, cod unic de înregistrare fiscală 1104042,

7) garantul ipotecar FARCAS SORIN IOAN.

8) SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI FODOR & BUJDOSO, cu sediul în loc. Sfântu Gheorghe, str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, jud. Covasna

**EXECUTOR JUDECĂTORESC
ISAC HORAȚIU**

