



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](mailto:birou@bejisachoratiu.ro) site: [www.bejisachoratiu.ro](http://www.bejisachoratiu.ro)  
operator de date cu caracter personal înreg. sub nr. 22833

Dosar execuţional nr. 445/E/2015

Data 20.03.2023

**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 SPOREA VASILE VALERIU, cu domiciliul în Orş. Întorsura Buzăului, str. Învăţător Gheorghe Zaharia, nr. 56, jud. Covasna şi SPOREA ADELA, cu domiciliul în Orş. Întorsura Buzăului, str. Ciucaş, bl. 10, sc.D, ap.7, jud. Covasna, la plata sumei de 325.382,09 lei, cu titlu de debit, în favoarea creditorului CEC BANK Sucursala Braşov, cu sediul în Mun. Braşov, str. Hărmanului, nr. 13A, jud. Braşov, înmatriculată la ORC sub nr. J08/162/1998, cod unic de înregistrare fiscală 1104042, în baza titlului executoriu reprezentat de Contractul de credit cont 2061.160202 nr. 129730 din 12.12.2005, Contractul de garanţie imobiliară nr. 268 din data de 13.12.2005 autentificat prin încheierea nr. 3320 din data de 13.12.2005 la Biroul Notarului Public DRĂGUŞIN EMIL, investite cu formulă executorie prin Încheierea dată în Şedinţa Camerei de Consiliu din data de 28.05.2015 pronunţată de Judecătoria Braşov în dosar nr. 11247/197/2015, prin prezenta dispunem şi

**ADUCEM LA CUNOŞTINŢĂ GENERALĂ CĂ:**

În data **13.04.2023, ora 11:00**, 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 Orş. Întorsura Buzăului, str. Gheorghe Zaharia, nr. 52, jud. Covasna, înscris în CF 24191, a Orş. Întorsura Buzăului (Nr. CF vechi: 125 Buzăul Ardelean), sub A1, nr. cadastral/nr. topografic Top: 2431, 2433, constând în teren intravilan din acte 1.900 mp (curte şi arabil Notă – imobilul este grevat cu drept de servitute de trecere asupra imobilului cu nr. top 2428, 2429, 24630 din cf nr. 119 Buzăul Ardelean), sub A1.1, nr. cadastral/nr. topografic Cad: C1-, Top: 2431 - constând în casă, sub A1.2, nr. cadastral/nr. topografic Cad: C2-, Top: 2431- constând în anexe gospodăreşti, **proprietatea** garanţilor ipotecari SPOREA VASILE VALERIU, cu domiciliul în Orş. Întorsura Buzăului, str. Învăţător Gheorghe Zaharia, nr. 56, jud. Covasna şi SPOREA ADELA, cu domiciliul în Orş. Întorsura Buzăului, str. Ciucaş, bl. 10, sc.D, ap.7, jud. Covasna, având **următoarea descriere**, potrivit Raportului de evaluare nr.16010701/07.01.2016 emis de expertul evaluator Enescu Catalin Adrian: *Imobilul este amplasat în zona mediană a oraşului Întorsura Buzăului, zonă dezvoltată din punct de vedere rezidenţial. În vecinătatea proprietăţii evaluate se află case unifamiliale. Proprietăţile imobiliare din zonă sunt private. Tendinţa generală este de dezvoltare ca zona rezidenţială cu locuinţe unifamiliale. Nu există restricţii de parcare în zonă, traficul este redus. Accesul se realizează din DN10 dinspre Brădet, pe str. Gheorghe Zaharia (pietruit). Telefonია mobilă este funcţională pentru toţi operatorii de piaţă. Descrierea*

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

*amenajărilor și construcțiilor: Casă cu regim de înălțime P+M și Anexă.- An PIF conform declarațiilor proprietarului:2000;- Conform măsurătorilor efectuate la momentul inspecției casa dispune de următoarele suprafețe: A. construită 212,19 mp; A utilă 308,15 mp, A construită desfășurată 391,40 mp;- infrastructură: fundație de beton armat cu placa de beton armat peste fundație; -suprastructura: pereții de închidere și de compartimentare ai mansardei sunt realizați din cărămidă; pereții de închidere și de compartimentare ai mansardei sunt realizați din cărămidă; -șarpanta lemn, acoperișul este învelit cu țiglă;- Construcția dispune de tâmplărie exterioară din PVC cu geam termoizolant; -parterul este finalizat integral, dispunând de finisaje medii: bucătărie și loc de luat masa; parchet masiv, gresie, faianță, zugrăveli lavabile; baie: gresie și faianță, zugrăveli lavabile; hol: parchet și lavabilă, zugrăveli lavabile;sufragerie: parchet, zugrăveli lavabile; dormitoare: parchet, zugrăveli lavabile; spațiu depozitare și cameră centrală: gresie, faianță, zugrăveli lavabile; -mansarda nu este finalizată în totalitate: este realizată instalația electrică în proporție de aprox. 30%, compartimentările și instalația de încălzire. – încălzirea imobilului se realizează cu centrală termică proprie alimentată cu lemne de 90kw, apa caldă este furnizată cu un boiler cu capacitatea de 300 l, iar corpurile radiante sunt din aluminiu; - șarpanta este din lemn, iar învelitoarea este din țiglă; -proprietatea dispune de următoarele utilități: alimentare cu energie electrică, apă curentă, canalizare (prin fosă septică); construcția este acoperită la exterior cu tencuială decorativă; -la momentul inspecției starea clădirii este bună; - au fost identificate anexe gospodărești, înscrise în CF la A1.2 sub nr. Cad. C2-Top 2431:spațiu depozitare din zidărie cu șarpantă din lemn și învelitori țiglă cu Ac 82,72 mp și șopron lemn cu Ac 59,84 mp, -curtea interioară este pavată pe o suprafață de 160 mp; -gardul exterior este cu fundație stâlpi beton placați cu piatră și gard de fier forjat pentru o lungime de 12,4 m, poarta din fier forjat având o dimensiune de 12,4 m.*

**Imobilul este grevat de următoarele sarcini:** ipotecă de rangul I, conform contract de garanție imobiliară nr. 3320/2005, emis de NP Drăgușin Emil, în favoarea numitei CEC BANK SA Sucursala Brașov, încheiere cf nr. 664/14.12.2005; ipotecă de rangul II, conform contract de garanție imobiliară nr. 3456/2005, emis de NP Drăgușin Emil, în favoarea numitei CEC BANK SA Sucursala Brașov, încheiere cf nr. 693/29.12.2005; ipotecă de rangul III, conform contract de garanție imobiliară nr. 146/12.02.2008, emis de NP Frateș Mirela, în favoarea numitei CEC BANK SA Sucursala Brașov, încheiere cf nr. 187/13.02.2008; Somație nr. încheiere nr. 436/E în dosar execuțional nr. 436/E/2015, din 30.10.2015, emis de BEJ Isac Horațiu, încheiere cf nr. 4499/20.11.2015; Somație nr. încheiere nr. 438/E în dosar execuțional nr. 438/E/2015, din 30.10.2015, emis de BEJ Isac Horațiu, încheiere cf nr. 4500/20.11.2015; Somație nr. încheiere nr. 445/E în dosar execuțional nr. 445/E/2015, din 30.10.2015, emis de BEJ Isac Horațiu, încheiere cf nr. 4501/20.11.2015..

Prețul la care a fost evaluat imobilul este de **573.600,00 lei** și a fost stabilit de expertul evaluator ing. Enescu Catalin Adrian.

**Prețul de pornire /începere a licitației este de 430.200 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. 843 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.843 alin.(4) 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.

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 interpușe, conform art.843 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 43.020 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.839 alin. (1) lit. k) și l) și art. 844 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.844 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. 839 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.839 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. 848 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. 850 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. 851 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. 851 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.

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.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 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. 850 alin.2 din C. Proc. Civ.
16. Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art.854 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. 846 alin.(6) și (7) C. Proc. Civ., conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. h C.proc.civ.

Potrivit art. 839 alin. 4 C. pr. civ., publicații de vânzare în extras au fost făcute în cotidianul național România Liberă și pe pagina de internet [www.bejisachoratiu.ro](http://www.bejisachoratiu.ro).

De asemenea, în condițiile art. 35 alin. 2 din Legea nr. 188/2000, republicată, publicitatea vânzării imobiliare s-a făcut și prin intermediul Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite ținut de Uniunea Națională a Executorilor Judecătorești.

**Prezenta publicație s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1)-(3) C. Proc. Civ. în 8 exemplare pentru:**

- 1) Dosarul execuțional nr. 445/E/2015;  
Pentru afișare, conform art. 839 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 Întorsura Buzăului,
- 4) – la locul situării imobilului urmărit;
- 5) – la sediul Primăriei Întorsura Buzăului;  
Pentru comunicare și înștiințare, conform art. 839 alin. (1) C. Proc. Civ, către:
- 6) creditorul CEC BANK SA – Sucursala Sfântu Gheorghe, cu sediul în loc. Sfântu Gheorghe, Piata Mihai Viteazul, nr. 2, jud. Covasna,
- 7) garanții ipotecari Sporea Vasile Valeriu cu domiciliul în Orș. Întorsura Buzăului, str. Învățător Gheorghe Zaharia, nr. 56, jud. Covasna și Sporea Adela, cu domiciliul în Orș. Întorsura Buzăului, str. Ciucaș, bl. 10, sc.D, ap.7, jud. Covasna.

**EXECUTOR JUDECĂTORESC  
ISAC HORAȚIU**



**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.