



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timisoara
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
CAPOTESCU IOAN

Timisoara - 300048, Str. Paul Chinezu nr. 2, sad. 9, Judetul Timis C.I.F. RO 20093012
iban: RO80 BREL 0002 0017 5251 0100 Libra Internet Bank - Sucursala Timisoara
tel/fax: 0256 437 118 e-mail: capotescu@hotmail.com

Dosar nr. 37/ex/2026

Dosar i. nr. 544/832/2026

Emisa conform art. 839-840 Cod procedura civila

PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA

emisa astazi 29.10.2026

Subsemnatul **Capotescu Ioan - executor judecătoresc**, in baza titlului executoriu - **Contract de imprumut cu garantie imobiliara autentificat sub nr. 323/14.02.2024 la Biroul Individual Notarial Cristina-Lacramioara Velica, Incheierea executorie nr. 37/02.04.2026, Incheierea executorie nr. 37/20.04.2026 si Incheierea executorie nr. 37/22.09.2026 emise de Biroul Executor Judecătoresc Capotescu Ioan**, prin care se dispune obligarea debitoarei **URSU Anisoara - Maria** cu domiciliul in Dumbrava - 307155, nr. 316, Comuna Dumbrava, Judetul Timis, la plata sumei de **105.525,87 lei**, suma compusa din: 49.000,00 lei reprezentand imprumut nerestituit, 42.042,00 lei reprezentand penalitati de intarziere datorate pentru perioada 15.02.2025 - 20.04.2026, cu mentiunea ca acestea urmeaza a fi calculate si in continuare pana la data achitarii efective a debitului, 4.836,30 lei reprezentand diferenta rezultata in urma actualizarii cu rata inflatiei a debitului pentru perioada martie 2025 - martie 2026, cu mentiunea ca debitul va fi actualizat si in continuare pana la data platii efective, 7.522,57 lei reprezentand onorariu de executare silita cu T.V.A. inclus aferent creantei de recuperat, 605,00 lei reprezentand cheltuieli de executare silita cu T.V.A. inclus, 1.500,00 lei reprezentand cheltuieli de executare silita cu intocmirea raportului de evaluare privind imobilul urmarit si 20,00 lei taxa judiciara de timbru, in favoarea creditoarei **BURESIN Daniela - Cornelia, CNP: 2850606350178**, cu domiciliul in Secas - 307390, nr. 42, Comuna Secas, Judetul Timis, avand in vedere Incheierea civilă nr. 578/06.04.2026 pronuntata de Judecătoria FAGET, prin care a fost dispusa incuviintarea executării silite si conform art. 839 Cod procedura civila:

DISPUN :

organizarea si efectuarea licitatiei publice imobiliare, care va avea loc in ziua de **27.11.2026, ora 12⁰⁰**, la sediul Biroului Executorului Judecătoresc Capotescu Ioan din **Timisoara, str. Paul Chinezu, nr. 2, SAD 9, Judetul Timis**, pentru recuperarea creantei mentionata mai sus, prin vanzarea imobilului urmarit, respectiv **a cotei de proprietate de 1/2 din A1 (de sub B3)** constand in teren intravilan cu nr. cadastral/topografic: 405350, in suprafata de 1439 mp, din care 600 mp avand categoria de folosinta: curti constructii si 839 mp avand categoria de folosinta: arabil, precum si **a cotei de 1/1 din A1.1 (de sub B5)** constand in casa cu nr. cadastral/topografic: 405350-C1, destinatie constructie: constructii de locuinte, cu un nivel, avand suprafata construita la sol de 195 mp, din imobilul situat administrativ in localitatea Dumbrava - 307155, nr. 316, Comuna Dumbrava, Judetul Timis, inscris in **C.F. nr. 405350 Dumbrava**, proprietate a debitorului si care consta in: cota de proprietate de 1/2 din A1 (de sub B3) constand in teren intravilan cu nr. cadastral/topografic: 405350, in suprafata de 1439 mp, din care 600 mp avand categoria de folosinta curti constructii si 839 mp avand categoria de folosinta arabil, precum si cota de 1/1 din A1.1 (de sub B5) constand in casa cu nr. cadastral/topografic: 405350-C1, destinatie constructie: constructii de locuinte, cu un nivel, avand suprafata construita la sol de 195 mp, **potrivit cartii funciare; potrivit raportului de evaluare**, imobilul este situat in zona periferica de nord a localitatii, cu acces din strada asfaltata cu doua sensuri, terenul avand un front stradal de circa 22,60 m si o adancime de circa 76,00 m; casa este veche, de tip parter, edificata in perioada 1950-1960, este de forma dreptunghiulara cu zugraveli invecchite, avand un front stradal de circa 8,25 m si o adancime de circa 23,60 m, fundatii si pereti de rezistenta din caramida, tamplarie din lemn, acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla care prezinta ondulari si deformari ale elementelor de rezistenta ale sarpantei din lemn, finisaje exterioare inferioare, fiind racordata la reseaua de energie electrica si la reseaua de alimentare cu apa.

Pretul de pornire/de incepere a licitatiei este de 153.786,75 lei reprezentand 75% din pretul de pornire al primei licitatii 205.049,00 lei (echivalentul sumei de 39.110,00 euro), fiind determinat prin raport de evaluare, cu urmatoarele mentiuni:

- cursul valutar luat in considerare la stabilirea pretului de pornire/de incepere a licitatiei, este cel comunicat de B.N.R., luat in considerare in raportul de evaluare, respectiv de 1 euro = 5,2429 lei;



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timisoara
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
CAPOTESCU IOAN

Timisoara - 300046, Str. Paul Chinezul nr. 2, sad. 9, Judetul Timis C.I.F. RO 20093012
iban: RO80 BREL 0002 0017 5251 0100 Libra Internet Bank - Sucursala Timisoara
tel/fax: 0256 437 118 e-mail: capotescu@hotmail.com

- prețul de pornire/de incepere a licitatiei **nu conține T.V.A.**, aceasta se va aplica pretului de adjudecare, dupa caz, conform prevederilor Codului fiscal;
- asupra cotelor de proprietate de sub B3 si de sub B5 este inscris dreptul de ipoteca valoare de 49.000,00 lei in favoarea creditoarei BURESIN Daniela - Cornelia;
- executarea silita asupra constructiilor cladiri anexa avand nr. cadastral/topografic: 405350-C2 si 405350-C3, care nu fac obiectul licitatiei, va fi continuata numai in conditiile art. 818 alin. 1 si 2 Cod procedura civila;
- nu face obiectul executarii silita cota de proprietate de 1/2 din A1 (de sub B2) detinuta de coproprietara SZIKSZAI Roza.

CONDITII PRIVIND LICITATIA:

1. Poate participa la licitatie, in calitate de licitator, orice persoana care are capacitate deplina de exercitiu, precum si capacitatea sa dobandeasca bunul ce se vinde, conform art. 843 alin. 1 Cod procedura civila.

2. In cazul in care persoanele care vor sa participe la licitatie sunt reprezentate prin mandatar, mandatarul va avea obligatia de a prezenta, in original, o procura speciala autentica, conform art. 843 alin. 4 Cod procedura civila.

3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpara la licitatie publica, persoanele prevazute de dispozitiile art. 1.654 Cod civil.

4. Debitorul/garantul ipotecar nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpose, conform art. 843 alin. 2 Cod procedura civila.

5. Invitam pe toti cei care vor sa cumpere imobilul sa se prezinte la termenul de vanzare, la locul fixat in acest scop si pana la acel termen sa prezinte **oferta de cumparare**, conform art. 839 alin. 1 lit. k Cod procedura civila. Persoanele care s-au inscris la licitatie, se vor prezenta personal sau prin reprezentant legal, la data si ora stabilite pentru vanzare, la locul tinerii licitatiei avand asupra lor actul de identitate. Ofertantii sunt obligati sa depuna, pana la termenul de vanzare, o **garantie reprezentand 10 % din pretul de pornire a licitatiei**, conform art. 839 lit. l Cod procedura civila. Conform art. 671 si art. 844 Cod procedura civila, persoanele care doresc sa cumpere imobilul la licitatie sunt obligate sa depuna la unitatea prevazuta de lege, respectiv la **LIBRA INTERNET BANK S.A. (in contul de consemnari cu nr. RO53 BREL 0002 0017 5251 0101)**, al Biroului Executorului Judecătoresc Capotescu Ioan, C.I.F. RO 20093012), sau la orice alta institutie bancara/de credit care are in obiectul de activitate operatiuni de consemnare, pe seama si la dispozitia executorului judecatoresc, o garantie reprezentand 10% din pretul de incepere a licitatiei pentru termenul respectiv. Dovada consemnării va fi atasată ofertei de cumpărare ce va cuprinde pretul oferit si conditiile de plată. Termenul limită pentru depunerea ofertei de cumparare insotite de dovada consemnarii este ziua premergătoare licitatiei, cu exceptia ofertelor de cumparare cel putin egale cu pretul de incepere a licitatiei, care pot fi depuse inclusiv in ziua licitatiei.

6. Nu au obligatia de a depune garantia prevazuta mai sus: creditorii urmaritori sau intervenienti; persoanele care, impreuna cu debitorul, au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comuna pe cote-parti; titularii unui drept de preemtiune, conform dispozitiilor art. 844 alin. 2 si 3 Cod procedura civila.

7. In situatia in care valoarea creantei ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-parti a proprietarului nu acopera cuantumul garantiei, persoanele prevazute la pct. 5, vor avea obligatia sa completeze diferenta, conform dispozitiilor art. 844 alin. 4 Cod procedura civila.

8. Somatie: conform dispozitiilor art. 839 alin. 1 lit. j Cod procedura civila, toti cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somati sa il anunte executorului judecatoresc, inainte de data stabilita pentru vanzarea imobilului, in termenele si sub sanctiunile prevazute de lege.

9. Titularul unui drept de preemtiune care nu a participat la licitatie nu va mai putea sa isi exercite dreptul dupa adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 Cod procedura civila.

10. Potrivit prevederilor art. 846 Cod procedura civila, pretul de pornire a licitatiei in conditiile primului termen este pretul oferit, daca acesta este mai mare decat cel la care s-a facut evaluarea, iar in lipsa unei asemenea oferte, licitatiea va porni de la pretul de evaluare. In cazul in care nu este oferit nici pretul la care imobilul a fost evaluat, vanzarea se va amana la un alt termen, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o noua publicatie, in conditiile celui de-al doilea termen, conform prevederilor art. 839 Cod procedura civila. La acest termen, licitatiea va incepe de la pretul de 75 % din pretul de pornire al primei licitatii. Daca nu se obtine pretul de incepere a licitatiei si exista cel putin 2 licitatori, la acelasi termen, bunul va fi vandut la cel mai mare pret oferit, dar nu mai putin de 30 % din pretul de pornire al



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timisoara
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
CAPOTESCU IOAN

Timisoara - 300048, Str. Paul Chinezul nr. 2, sad. 9, Judetul Timis C.I.F. RO 20093012
iban: RO80 BREL 0002 0017 5251 0100 Libra Internet Bank - Sucursala Timisoara
tel/fax: 0256 437 118 e-mail: capotescu@hotmail.com

primei licitatii. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de la care incepe licitatiea. Daca nici la acest termen imobilul nu a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecatoresc va putea stabili o noua licitatie in conditiile termenului al treilea, la care licitatiea va incepe de la pretul de 50% din pretul de pornire al primei licitatii. Daca nu se obtine acest pret si exista cel putin 2 licitatori, bunul va fi vandut, la acest termen, la cel mai mare pret oferit, chiar daca acesta din urma este mai mic decat valoarea creantei ori a garantiei. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de pornire al licitatiei.

11. Dupa adjudecarea bunului, adjudecatorul este obligat sa depuna pretul in termen de cel mult 30 de zile de la data vanzarii, la unitatea prevazuta de lege, pe seama si la dispozitia executorului judecatoresc, conform art. 850 alin. 1 Cod procedura civila, iar dovada consemnarii, respectiv recipisa/O.P. in original, va fi depusa la biroul acestuia.

12. In cazul in care adjudecatorul nu depune pretul in termenul de 30 de zile de la data vanzarii, imobilul se va scoate din nou in vanzare in contul adjudecaturului, la pretul de incepere a licitatiei la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat sa plateasca cheltuielile prilejuite de noua licitatie si eventuala diferenta de pret, conform art. 851 alin. 1 Cod procedura civila. Daca la noul termen de licitatie imobilul nu a fost vandut, fostul adjudecator este obligat sa plateasca toate cheltuielile prilejuite de urmarirea imobilului, conform art. 851 alin. 2 Cod procedura civila.

13. Creditorii urmaritori sau intervenienti nu pot sa adjudece bunurile oferite spre vanzare la o valoare mai mica de 75% din pretul de pornire a primei licitatii, adica din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozitiilor art. 843 alin. 5 Cod procedura civila.

14. Cand adjudecator este un creditor, el poate depune creanta sa in contul pretului, fiind obligat, daca este cazul, sa depuna diferenta de pret in termen de cel mult 30 de zile de la data vanzarii. Daca exista alti creditor care au un drept de preferinta in conditiile art. 865 si 867 Cod procedura civila, ei vor depune pana la concurenta pretului de adjudecare si suma necesara pentru plata creantelor lor, in masura in care acestea nu sunt acoperite prin diferenta de pret, conform art. 850 alin. 2 Cod procedura civila.

15. Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art. 854 Cod procedura civila, numai dupa plata integrala a pretului.

Prezenta publicatie s-a intocmit in conformitate cu dispozitiile art. 839 alin. 1-3 Cod procedura civila in **9 (noua)** exemplare pentru:

1) Dosarul executiional nr. 37/ex/2026;

Pentru afisare, conform art. 839 alin. 3 Cod procedura civila:

2) la sediul organului de executare;

3) la sediul instantei de executare;

4) la locul situarii imobilului urmarit;

5) la sediul Primariei Dumbrava, in a carei raza teritoriala este situat imobilul.

Pentru comunicare si instiintare, conform art. 840 alin. 1 Cod procedura civila, catre:

6) creditorul urmaritor: **BURESIN Daniela - Cornelia**;

7) debitorul urmarit: **URSU Anisoara - Maria**;

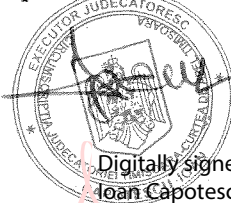
8) organul fiscal local: **Primaria Dumbrava**;

9) coproprietara: **SZIKSZAI Roza**.

Conform art. 839 alin. 4 si art. 846 alin. 8-9 Cod procedura civila, s-a luat masura publicarii Publicatiei de vanzare imobiliara, in extras, in Registrul electronic de publicitate a vanzarii bunurilor supuse executării silite, precum si intr-un ziar local sau de larga circulatie nationala, dupa caz, pentru primul termen de licitatie.

EXECUTOR JUDECĂTORESC

Capotescu Ioan



Ioan

Capotescu

Digitally signed by

Ioan Capotescu

Date: 2026.10.29

13:24:25 +02'00'