Camera Executorilor Judecătoreşti de pe lângă Curtea de Apel Timişoara
BIROUL EXECUTORILOR JUDECĂTOREŞTI ASOCIAŢI
DRAGOMIR, STEPANOV si ASOCIATII
Timişoara, Str. Martin Luther, nr. 2, Et. 2, (schela de petrol) Judetul Timiş
tel: 0256 43 13 46 fax: 0256 43 13 47 e-mail: office@executoritimisoara.ro

Dosar nr. 152/ex/2016 Emisa conform art. 839-840 C.proc.civ.

PUBLICAŢIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ
Emisă astăzi 06.11.2026

Subsemnatul **Stepanov Voislav - executor judecătoresc**, în baza titlului executoriu: **Contract de credit nr.C2202/1900/6290 din 22.08.2007; Contract de ipoteca autentificat sub nr. 879/22.08.2007 autentificat de BNP PANDURU IOSIF VIOREL, Incheierile de stabilire a cheltuielilor de executare silita emise in data de 07.03.2016, 06.11.2026 de** S.C.P.E.J. Dragomir, Stepanov si Asociatii, prin care se dispune obligarea debitorilor **MURESAN Cristian Casian** cu domiciliul in Sanmihaiu Roman - 307380, nr. 44B, Comuna Sanmihaiu Roman, Judetul Timis si **MURESAN Daniela** cu domiciliul in Sanmihaiu Roman, nr. 44B, Judetul Timis la plata sumelor de: **15.071,37 CHF** reprezentand credit restant, **4.467,38 lei** reprezentand cheltuieli executare silita, in favoarea creditoarei **EOS CREDIT FUNDING BL DAC** cu sediul in Bucuresti - 020337, B-dul B-dul Dimitrie Pompeiu, nr. 10, bl. Cladirea C3, et. 7, camera 4, sediul procedural ales la EOS Next Services SRL, Sector 2 având în vedere Încheierea nr. 1613 din data de 25.02.2016 a Judecatoriei Timisoara prin care s-a incuviintat executarea silita si conform art. 839 C.proc.civ.:

DISPUN:

licitaţie publică imobiliară care va avea loc în ziua de **15,** luna **decembrie**, anul **2026**, ora **11:35** la sediul executorului, pentru recuperarea creanţei menţionate mai sus prin vânzarea la licitatie a imobilului situat administrativ în localitatea Sanmihaiu Roman, Intrarea Maslinului, nr. 44B, jud. Timis, imobil înscris în **C.F. nr. 418478 Sanmihaiu Roman, nr. cadastral/topografic Top: 418478, 418478-C1** proprietatea debitorilor **MURESAN Cristian Casian** cu domiciliul in Sanmihaiu Roman - 307380, nr. 44B, Comuna Sanmihaiu Roman, Judetul Timis si **MURESAN Daniela** cu domiciliul in Sanmihaiu Roman, nr. 44B, Judetul Timi, descris ca si:

Proprietate imobiliara-teren intravilan in suprafata de 1239 mp cu casa unifamiliala P+M, garaj P si anexa P. Conform CF imobilul consta in teren intravilan in suprafata de 1239 mp si casa P cu suprafata construita la sol de 63 mp. Terenul are suprafata de 1239 mp, front de 33,74 m si forma cvasi-dreptunghiulara, topografia plana. S-a constatat cu ocazia inspectiei ca pe teren sunt edificate sau extinse urmatoarele constructii: casa unifamiliala P+M, garaj P si anexa P. Casa unifamiliala P+M s-a estimate ca are o suprafata construita de 193 mp si una desfasurata de 365 mp si suprafete terase de 94 mp. Garajul s-a estimate ca are o suprafata construita si desfasurata de 73,20 mp. Anexa s-a estimate ca are o suprafata construita si desfasurata de 35,10 mp.

Preţul de pornire/de începere a licitaţiei este de **1.344.333 lei**, a fost stabilit prin raport de evaluare si nu contine TVA, acesta se va aplica, dupa caz, conform prevederilor Codului Fiscal.

CONDITII PRIVIND LICITATIA:

1. Invităm pe toti cei care vor sa cumpere imobilul să se prezinte la termenul de vânzare, la locul fixat in acest scop si până la acel termen să prezinte oferta de cumpărare, conform art. 839 alin. 1, lit.k) C.proc.civ. Persoanele care s-au inscris la licitatie, se vor prezenta personal la data si ora stabillite pentru vanzare, la locul tinerii licitatiei având asupra lor actul de identitate; **2.** Poate participa la licitaţie, în calitate de licitator, orice persoană care are capacitate deplină de exerciţiu, precum şi 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 licitaţie sunt reprezentate prin mandatar, mandatarul va avea obligaţia 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 licitaţie publică, persoanele prevăzute de dispoziţiile 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.** Ofertantii sunt obligati sa depuna, până la termenul de vânzare, o garantie reprezentând 10 % din pretul de pornire a licitatiei, conform art. 839 lit. l), la dispoziţia executorului judecătoresc, în contul nr. RO25 BREL 0002 0008 7392 0107—cont de consemnări, deschis la Libra Internet Bank S.A. pe seama şi la dispoziţia SCPEJ Dragomir, Stepanov şi Asoc. Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitaţie sunt obligate să depună la unitatea prevăzuta de lege, la dispozitia exécutorului judecatoresc, până la termenul stabilit pentru vanzare, o garanţie reprezentând 10% din preţul de începere a licitaţiei pentru termenul respectiv. Dovada consemnarii va fi atasata ofertei de cumparare ce va cuprinde pretul oferit si conditiile de plata, Termenul-limita pentru depunerea ofertei de cumparare insotita de dovada consemnarii este ziua premergatoare licitatiei, cu exceptia ofertelor de cumparare cel putin egale cu pretul de incepere a licitatiei, care pot fi depuse inclusive in ziua licitatiei, conform art. 844 C.proc.civ.

-continuare pe verso-

7. Nu au obligaţia de a depune garanţia prevăzută mai sus: creditorii urmăritori sau intervenienţi, daca au rang util de preferinta; persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote-părţi; titularii unui drept de preempţiune, conform dispoziţiilor art. 844 alin. (2) şi (3) C.proc.civ. **8.** În situaţia în care valoarea creanţei ipotecare sau valoarea cotei-părţi a proprietarului nu acoperă cuantumul garanţiei, persoanele prevăzute la pct. 7, vor avea obligaţia să completeze diferenţa, conform dispoziţiilor art. 844 alin. (4) C.proc.civ. **9.** Somatie: conform dispoziţiilor art. 839 alin. (1) lit. j) C.proc.civ. toţi cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somaţi să îl anunţe executorului judecătoresc, înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, in termenele si sub sancţiunile prevazute de lege. **10.** Titularul unui drept de preempţiune care nu a participat la licitaţie nu va mai putea să îşi exercite dreptul după adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 C.proc.civ. **11.** Potrivit prevederilor art. 846 C.proc.civ. preţul de pornire a licitaţiei pentru **primul termen** este preţul oferit, dacă acesta este mai mare decât cel la care s-a făcut evaluarea, iar în lipsa unei asemenea oferte, licitaţia va porni de la preţul de evaluare. In cazul in care nu este oferit nici pretul la care imobilul a fost evaluat, vanzarea se va amâna la un **al doilea termen**, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o noua publicatie, in conditiile art. 839, cu exceptia publicarii anuntului intr-un ziar de circulatie nationala sau locala. La acest termen, licitatia va incepe de la pretul de 75 % din pretul de pornire al primei licitatii. Dacă nu se obtine pretul de începere a licitatiei si există cel putin 2 licitatori, la acelasi termen, bunul va fi vândut la cel mai mare pret oferit, dar nu mai putin de 30 % din pretul de pornire al primei licitatii. Vanzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă pretul de la care începe licitatia. Daca nici la a doua licitatie imobilul nu a fost adjudecat, **la cererea creditorului**, executorul judecatoresc va putea stabili o noua licitatie in conditiile art. 839 alin. 8 C.p.c pentru **al treilea termen,** la care licitatia va incepe de la pretul de 50% din pretul de pornire al primei licitatii. Dacă nu se obtine acest pret si există cel putin 2 licitatori, bunul va fi vândut, la acest termen, la cel mai mare pret oferit, chiar dacă acesta din urmă este mai mic decât valoarea creantei ori a garantiei. Vanzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă pretul de pornire al licitatiei. **12.** După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună preţul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, la unitatea prevăzuta de lege, pe seama şi la dispoziţia 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 preţul în termenul de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou în vânzare în contul adjudecatarului, la preţul de începere a licitaţiei la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitaţie şi eventuala diferenţă de preţ, conform art. 850 alin. (1) C.proc.civ. Adjudecatarul va putea sa achite la termenul de licitatie pretul oferit initial, caz in care va fi obligat numia la plata cheltuielilor cauzate de noua licitatie. Dacă la noul termen de licitaţie 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 intervenienţi nu pot să adjudece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din preţul de pornire a primei licitaţii, adică din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispoziţiilor art. 843 alin. (5) C.proc.civ. **15.** Când adjudecatar este un creditor, el poate depune creanţa sa în contul preţului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferenţa de preţ în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării. Dacă există alţi creditori care au un drept de preferinţă în condiţiile art. 865 şi 867, el va depune până la concurenţa preţului de adjudecare şi suma necesară pentru plata creanţelor lor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferenţa de preţ, 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 preţului sau a avansului prevazut de art. 852.

Prezenta publicaţie s-a întocmit în conformitate cu dispoziţiile art. 839 alin. (1)-(3) C.proc.civ. în **9 (noua)** exemplare pentru:

1) Dosar execuţional nr. 152/ex/2016;

Pentru afişare, conform art. 839 alin. (3) C.proc.civ.;

2) la sediul organului de executare- S.C.P.E.J. Dragomir, Stepanov si Asociatii;

3) la sediul instanţei de executare- Judecatoria Timisoara;

4) la locul situării imobilului urmărit;

5) la sediul Primăriei Sanmihaiu Roman, în a cărei rază teritorială este situat imobilul;

Pentru comunicare şi înştiinţare, conform art. 840 alin. (1) C.proc.civ., către;

6) creditoarea urmăritoare;

7) debitoarii urmariti;

8) organului fiscal local: **Primaria Sanmihaiu Roman-** Direcţia Fiscală;

Conform art. 839 alin. (4) C.proc.civ. s-a luat măsura publicării Publicaţiei de vânzare imobiliară, în extras, într-un ziar de largă circulaţie naţională.

EXECUTOR JUDECĂTORESC
Stepanov Voislav