Camera Executorilor Judecătoresti de pe lângă Curtea de Apel Timisoara
SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREŞTI
JURCHESCU CRISTIAN MIHAI SI ASOCIATII
Timisoara - 300048, Str. Paul Chinezu nr. 1, ap. 4, Judetul Timis C.I.F. 36275258
tel: 0256 430 741 fax: 0256 430 749
e-mail: jurchescu_office@yahoo.ro

Emisa conform art.839 Cod procedura civila

Dosar nr. 6077/EX/2023 **TERMEN 2**
Dosar i nr. 37174/325/2023

PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA
PUBLICITATE SI CONDITII DE LICITATIE

În cauza de licitatie imobiliara pornita de urmaritorul creditor **TAMAS Daniel** cu domiciliul in Timisoara, Str. Ioachim Miloia nr. 29, et. mansarda, ap. 2G, Judetul Timis, reprezentat de avocat Pavel Diana, impotriva debitoarei **NICOLA Alexandra** cu domiciliul in Bocsa, str. Dognecei, nr. 10, Judetul Caras Severin, avand in vedere Încheierea civila nr. 25887/21.11.2023 a Judecatoriei Timisoara, prin care se dispune inceperea urmaririi silite, subsemnatul **JURCHESCU CRISTIAN-MIHAI**, EXECUTOR JUDECATORESC:

DISPUN:

Licitatie publica imobiliara in baza art. 813, 826, 829, 835, 836, 838 si 839, c.pr.civ., privind vanzarea la licitatie publica a imobilului situat administrativ in localitatea **Biled - 307060, str. Trandafirilor, nr. 388, Judetul Timis,** imobil inscris in C.F. nr. **407087 – Biled** (nr. CF vechi: nr. 406578, 403308), nr. cadastral 407087, proprietatea exclusiva a debitoarei Nicola Alexandra, imobil care este compus din:

Teren intravilan imprejmuit, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 1.462 mp, potrivit cartii funciare; potrivit raportului de evaluare, la fata locului s-a constatat existenta ruinelor unei foste cladiri (fatada, s.a), precum si existenta unei fundatii care, potrivit informatiilor obtinute a fost edificata in anul 2022 si care nu a putut fi vizualizata din cauza vegetatiei. In conformitate cu prevederile art. 814, al. 3, Cod procedura civila, constructiile neintabulate vor fi valorificate impreuna cu imobilul inscris in cartea funciara, fiind avute in vedere la intocmirea raportului de evaluare. .....

in baza titlului executoriu - **Act de imprumut sume de bani cu garantie imobiliara aut. cu nr. 244/24.03.2023 emis de BIN Azoitei Ioan Gabriel, Incheiere/29.11.2023, Incheiere/16.12.2025, ale S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian-Mihai si Asociatii**, pentru recuperarea unei creante de: **29.600,00 EUR,** reprezentand debit restant **+ 8.057,49 Lei,** reprezentand onorariu de executare silita cu T.V.A. inclus + **583,10 Lei** reprezentnd cheltuieli de executare silita cu T.V.A. inclus + **1.400,00 lei**, reprezentand cheltuieli de executare silita cu intocmirea raportului de evaluare, in favoarea urmaritorului creditor **TAMAS Daniel**.

Pretul de pornire a licitatiei este de **266.141,52 lei, reprezentand 75%** din pretul de evaluare de 354.855,35 Lei (echivalentul a 67.837 Euro), stabilit prin **raport de evaluare, cu urmatoarele mentiuni:** la stabilirea pretului imobilului urmarit, care este si pretul de pornire a licitatiei pentru primul termen, a fost luat in considerare cursul valutar B.N.R., publicat in data de 17.06.2026, de 1 Euro = 5,2310 lei; la stabilirea valorii imobilului, prin raportul de evaluare au fost avute in vedere si constructiile neintabulate care, in conformitate cu prevederile art. 814, al.3, Cod procedura civila, se vor valorifica odata cu imobilul inscris in cartea funciara;

In cartea funciara a imobilului exista notate ipoteca si interdictie de instrainare si grevare in favoarea Tamas Daniel.

Se fixeaza termen de licitatie la data de **26.11.2026,** ora **10:00** la sediul S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii, situat in Timisoara, str. Paul Chinezu, nr.1, ap. 4, jud. Timis.

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) C.proc.civ.
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) C.proc.civ.
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 persoana interpuse, conform art. 843 alin. (2) C.proc.civ.
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) 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 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, alin.1, lit . l). Conform art. 844 C.proc.civ. persoanele care vor sa cumpere imobilul la licitatie sunt obligate sa depuna, la dispozitia executorului judecatoresc, in contul de consemnari cu nr. RO78 BREL 0002 0018 7714 0101, deschis la Libra Internet Bank, o garantie reprezentand 10% din pretul de incepere a licitatiei 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 insotite 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 inclusiv in ziua licitatiei.
6. Este preferabil ca fondurile sa fie transmise prin transfer bancar;
7. Daca singura solutie este depunerea de numerar la banca, este bine sa fie cunoscut ca pentru depunero mai mari de

Camera Executorilor Judecătoresti de pe lângă Curtea de Apel Timisoara
SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI
JURCHESCU CRISTIAN MIHAI SI ASOCIATII
Timisoara - 300048, Str. Paul Chinezu nr. 1, ap. 4, Judetul Timis C.I.F. 36275258
tel: 0256 430 741 fax: 0256 430 749
e-mail: jurchescu_office@yahoo.ro

10.000 EUR, trebuie prezentate documente justificative (ex. Chitanta retragere numerar de la alta banca, certificate de mostenitor, declaratii fiscal de venit, contracte de inchiriere, fluturas de salariu etc.), conform Legii nr. 129/2019;

8. Facem mentiunea ca restituirea recipiselor se face prin virament bancar in contul deponentului.

9. 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 preemptiune, conform dispozitiilor art. 844 alin. (2) si (3) C.proc.civ.

10. In situatia in care valoarea creantei ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-parti a proprietarului nu acopera cuantumul garantiei, persoanele prevazute la art. 844 alin. (2) si (3) C.proc.civ, vor avea obligatia sa completeze diferenta, conform dispozitiilor art. 844 alin. (4) C.proc.civ.

11. Somatie: conform dispozitiilor art. 839 alin. (1) lit .j) C.proc.civ. 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.

12. Titularul unui drept de preemptiune care nu a participat la licitatie nu va mai putea sa isi exercite dreptul dupa adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 C.proc.civ.

13. Potrivit prevederilor art. 846 C.proc.civ. pretul de pornire a licitatiei pentru **primul termen** este pretul oferit, daca acesta este mai mare decat cel la care s-a facut evaluarea, iar in lipsa unei asemenea oferte, licitatia 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 **al doilea termen**, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o noua publicatie, in conditiile art. 839 C.proc.civ. La acest termen, licitatia 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 primei licitatii. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de la care incepe licitatia. Daca nici la a doua licitatie imobilul nu a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecatoresc va putea stabili o noua licitatie pentru **al treilea termen**, la care licitatia 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.

14. Dupa adjudecarea bunului, adjudecatarul 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) C.proc.civ., iar dovada consemnarii, respectiv recipisa/O.P. in original, va fi depusa la biroul acestuia.

15. In cazul in care adjudecatarul nu depune pretul in termenul de 30 de zile de la data vanzarii, imobilul se va scoate din nou in vanzare in contul adjudecatarului, 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) C.proc.civ. Daca la noul termen de licitatie imobilul nu a fost vandut, fostul adjudecatar este obligat sa plateasca toate cheltuielile prilejuite de urmarirea imobilului, conform art. 851 alin. (2) C.proc.civ.

16. 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) C.proc.civ.

17. Cand adjudecatar 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 creditori care au un drept de preferinta in conditiile art. 865 si 867 C.proc.civ., el va 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) C.proc.civ.

18. Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art. 854 C.proc.civ., numai dupa plata integrala a pretului.

19. Pentru orice alte relatii suplimentare cei interesati se vor adresa S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii, in orice zi lucratoare intre orele 08^{00}-14^{00}.

20. Aducem la cunostinta publica dispozitiile art. 246 din Noul Cod Penal: Deturnarea licitatiilor publice: Fapta de a indepartaa, prin constrangere sau corupere, un participant de la o licitatie publica ori intelegerea intre participanti pentru a denatura pretul de adjudecare se pedepseste cu inchisoare de la unu la 5 ani.

Cate un exemplar din prezenta se va comunica:
- Urmaritorului: **TAMAS Daniel**;
- Urmaritilor: **NICOLA Alexandra**;
- Organelor fiscale locale;

Cate un exemplar din prezenta se va afisa:
- La sediul S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii, situat in Timisoara, str. Paul Chinezu, nr. 1, apt. 4, jud. Timis;
- La sediul instantei de executare – Judecatoria Timisoara;
- La locul unde se afla imobilul urmarit/pe usa acestuia;
- La sediul Primariei Comunei Biled;

Prezenta publicatie, in extras, se va face pe pagina de internet avand adresa https://prod.executori.ro/repes

Prezenta a fost emisa si a fost afisata la locul tinerii licitatiei, astazi, **30.10.2026**.

EXECUTOR JUDECATORESC
Jurchescu Cristian Mihai