



Camera Executorilor Judecătorești 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

Emisa conform art.839 Cod procedura civila

Dosar nr. 3528/EX/2025

TERMEN 1

Dosar de judecata nr. 3957/325/2021* al Judecatoriei Timisoara

**PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA
PUBLICITATE SI CONDITII DE LICITATIE**

În cauza de vanzare la licitatie imobiliara dispusa de Judecatoria Timisoara, potrivit Incheierii/17.09.2024, Incheierii/06.05.2025, Incheierii/18.11.2025, pronuntate de Judecatoria Timisoara, in Dosarul nr. 3957/325/2021*, avand ca obiect succesiune si ca parti: reclamanta **MIRAUTA Denisa Diana**, cu domiciliul in Utvin - 307382, nr. 460, Comuna Sanmihaiu Roman, Judetul Timis, cu domiciliul procedural ales in Timisoara, str. Episcop Augustin Pacha, nr. 5, ap.8, jud. Timis, la Cabinet Avocat Chitu Emil Dan si paratii: **MIRAUTA Sergiu - Daniel**, cu domiciliul in Sat Ilva Mica - 427095, nr. 210, Comuna Ilva Mica, Judetul Bistrita-Nasaud, cu domiciliul procedural ales in Timisoara, Bd. Take Ionescu, nr. 44, sc.A, parter, ap.3, jud. Timis, la Cabinet de Avocat Mihes Andreea si **MIRAUTA Rafael - Samuel**, cu domiciliul in sat Volovat, com. Volovat, str. Stefan cel Mare, nr. 61, Judetul Suceava, prin curator avocat Iulia Lucaci-Tundrea, cu domiciliul procedural ales in Timisoara, str. Eugeniu de Savoya, nr. 4, jud.Timis, la Societatea civila de avocati Tundrea si Asociatii, subsemnatul **JURCHESCU CRISTIAN-MIHAI, EXECUTOR JUDECĂTORESC**:

DISPUN:

Vanzarea la licitatie publica imobiliara in baza art. 813, 826, 829, 835, 836, 838, 839 si 992 c.pr.civ., potrivit dispozitiilor art. 814, al.3, Cod procedura civila si a instantei de judecata, a imobilului situat administrativ in localitatea **Utvin - 307382, nr. 108 (conscriere nr. vechi 206), Comuna Sanmihaiu Roman, Judetul Timis**, imobil inregistrat in C.F. nr. **407304 - Sanmihaiu Roman** (nr. CF vechi: 21 UTVIN), nr. cadastral Top: 40 (A1, A1.1), proprietatea exclusiva a numitului Mirauta Octavian - decedat, imobil care este compus din:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 2.820 mp, cu constructii de locuinte constand in casa, potrivit cartii funciare; potrivit raportului de expertiza tehnica intocmit la dosarul cauzei in iunie 2023, la fata locului au fost identificate trei constructii, constand in: casa C1, in regim P, in suprafata de 193,70 mp, casa la rosu C2, in regim P+E, cu amprenta la sol de 117 mp si suprafata desfasurata de 234 mp si garaj C3, la rosu, in suprafata de 16,10 mp. In conformitate cu dispozitiile art. 814, al.3, Cod procedura civila, constructiile extratabulare se vor valorifica odata cu imobilul inregistrat in cartea funciara.

Vanzarea la licitatie publica imobiliara a fost dispusa de Judecatoria Timisoara prin Incheierea/17.09.2024, Incheierea/06.05.2025, Incheierea/18.11.2025, in Dosarul nr. 3957/325/2021*, al Judecatoriei Timisoara, avand ca obiect succesiune.

Pretul de pornire a licitatiei este de **917.208,00 Lei (echivalentul a 180.000,00 Euro)**, stabilit prin acordul partilor si indicat de instanta de judecata potrivit Incheierii/18.11.2025, cu urmatoarele mentiuni: Pretul de pornire/strigare al licitatiei cuprinde si valoarea constructiilor extratabulare, identificate la fata locului cu prilejul intocmirii Raportului de expertiza tehnica intocmit in iunie 2023 la dosarul de judecata, care in conformitate cu dispozitiile art. 814, al.3, Cod procedura civila, se vor valorifica odata cu imobilul inregistrat in cartea funciara. Cursul valutar avut in vedere la stabilirea pretului imobilului urmarit, care este si pretul de pornire a licitatiei pentru primul termen, este cel publicat de B.N.R., valabil pentru data de 20.02.2026, de 1 Euro = 5,0956 lei.

Se fixeaza termen de licitatie la data de **16.11.2026, ora 11.00** 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 interpusa, 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 inregistrat la licitatie, se vor prezenta personal 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, alin.1, lit. j), care se va achita in contul de consemnari al SCPEJ Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii, CUI 36275258, cu nr. RO78 BREL 0002 0018 7714 0101, deschis la LIBRA BANK, cu indicarea numarului dosarului executiune. Conform art. 844 C.proc.civ. persoanele care vor sa cumpere imobilul la licitatie sunt obligate sa depuna la unitatea prevazuta de



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timisoara
SOCIETATEA CIVILA 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

lege, la dispozitia executorului judecătoresc, 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 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 preemtiune, 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 judecătoresc, inainte de data stabilita pentru vanzarea imobilului, in termenele si sub sanctiunile prevazute de lege.

12. 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 C.proc.civ.

13. In speta prezenta, pentru termenele de licitatie urmatoare primului termen, pretul de pornire va fi diminuat in conformitate cu prevederile legale si cu dispozitiile instantei de judecata., care se vor completa cu dispozitiile legale privind executarea silita, astfel: 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 judecătoresc 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 judecătoresc, 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 adjucece 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 08⁰⁰-14⁰⁰.

20. Aducere 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:

- Partilor: **MIRAUTA Denisa Diana, MIRAUTA Sergiu – Daniel si MIRAUTA Rafael - Samuel;**
- **Judecatoriei Timisoara – la Dosarul nr. 3957/325/2021*;**
- Organelor fiscale locale – **Primariei Comunei Sanmihaiu Roman – Birou Impozite si Taxe;**

Cate un exemplar din prezenta se va afisa:

- La sediul S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii, din 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 Sanmihaiu Roman;

Prezenta publicatie, in extras, se va face in ziarul de circulatie nationala Romania Libera, precum si pe pagina de internet avand adresa <https://prod.executori.ro/repes>

Prezenta a fost emisa si a fost afisata la locul tinerii licitatiei, astazi, **19.10.2026.**

EXECUTOR JUDECĂTORESC
Jurchescu Cristian Mihai

