

CAMERA EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI DE PE LÂNGĂ CURTEA DE APEL TIMIȘOARA
SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI
JURCHESCU CRISTIAN MIHAI



sediu Strada Paul Chinezu, numărul 1, apartamentul 4, Municipiul Timișoara, Județul Timiș
e-mail jurchescu_office@yahoo.ro
☎ tel 0 256 430 741, fax 0 256 430 749, 0 771 145 090
CIF RO 36 275 258
cont RO51 BREL 0002 0018 7714 0102 deschis la
cons. Libra Internet Bank S.A.



act 42 381 875

Dosar executare nr. 771/EX/2021

01.04.2024

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ

Subsemnatul, JURCHESCU CRISTIAN-MIHAI, executor judecătoresc în cadrul SCPEJ JURCHESCU CRISTIAN MIHAI ȘI ASOC., de pe lângă Judecătoria Timișoara – Curtea de Apel Timișoara, cu sediul în Strada Paul Chinezu, numărul 1, apartamentul 4, Municipiul Timișoara, Județul Timiș, cod poștal 300 048, România, numit prin Ordinul Ministrului Justiției, având în vedere cererea de executare silită nr. 771/EX/2021 din data de 19.11.2021, ce face obiectul dosarului de executare silită numărul 771/EX din data de 19.11.2021, având creditor pe ALPHA BANK ROMÂNIA S.A., CIF RO5 062 063, cu sediul în Șoseaua București-Ploiești, numărul 172-176, Clădirea Platinum Business & Convention Center, etajul 4, Municipiul București – Sectorul 1, cod poștal 013 686, România, iar debitori pe :

– fidejutor dna. COCEAN Mariana Emanuela, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Alunis, numărul 75, Municipiul Timișoara, Județul Timiș, România;

– garant-ipotecar dna. BALANESCU Mariana, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Lascar Cargiu, numărul 9, Municipiul Timișoara, Județul Timiș, cod poștal 300 559, România (prin CLIPA CRISTIAN CABINET DE AVOCAT, CIF RO 23 390 964, cu sediul în Bulevardul Take Ionescu, numărul 6, apartamentul 4, Municipiul Timișoara, Județul Timiș, România);

– garant-ipotecar dl. BALANESCU Gheorghe, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Lascar Cargiu, numărul 9, Municipiul Timișoara, Județul Timiș, cod poștal 300 559, România (prin CLIPA CRISTIAN CABINET DE AVOCAT, CIF RO 23 390 964, cu sediul în Bulevardul Take Ionescu, numărul 6, apartamentul 4, Municipiul Timișoara, Județul Timiș, România),

în baza :

1. Contract de credit nr. 30 din 31.01.2018 (emitent: creditor ALPHA BANK ROMÂNIA SA), cu:
 - 1.1. modificările și completările făcute prin Act adițional nr. 1 din 30.01.2019;
 - 1.2. modificările și completările făcute prin Act adițional nr. 2 din 28.01.2020;
2. Contract de facilitare de descoperit de cont (overdraft) nr. 1 din 31.01.2018 (emitent: creditor ALPHA BANK ROMÂNIA SA), cu:
 - 2.1. modificările și completările făcute prin Act adițional nr. 1 din 29.05.2018;
 - 2.2. modificările și completările făcute prin Act adițional nr. 2 din 30.01.2019;
 - 2.3. modificările și completările făcute prin Act adițional nr. 3 din 28.01.2020;
 - 2.4. modificările și completările făcute prin Act adițional nr. 4 din 04.12.2020;
 - 2.5. modificările și completările făcute prin Act adițional nr. 5 din 14.12.2020;
3. Contract de ipotecă mobilă nr. 180 din 31.01.2018 (emitent: creditor ALPHA BANK ROMÂNIA SA; parte: debitor în insolvență CREATIVITY EMMA SRL), cu:
 - 3.1. modificările și completările făcute prin Act adițional nr. 1 din 30.01.2019;
 - 3.2. modificările și completările făcute prin Act adițional nr. 2 din 14.12.2020;
4. Contract de fidejusiune nr. 181 din 31.01.2018 (emitent: creditor ALPHA BANK ROMÂNIA SA);
5. Contract de ipotecă imobiliară nr. 62 din 31.01.2018 (emitent: creditor ALPHA BANK ROMÂNIA SA),

în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1) din Codul de procedură civilă din 2010, republicat în 2015, cu modificările și completările ulterioare, aducem la cunoștință generală că în **data de 09.05.2024 ora 10:00** la sediul biroului va avea loc vânzarea la licitație publică a bunului

40 [imobil, Apartamentul nr. 2, situat în partea dreapta a intrării, compus, potrivit cartii funciare din: 1 camera, 1 antreu, 1 boxa lemne, 1 camera alimente, iar potrivit plan de apartamentare: 1 camera (16,56 mp), 1 camera alimente (5,75 mp), 1 boxa lemne (3 mp); cote parti comune 3,16%, cote teren 64/2018 mp în proprietate, nr. carte funciară 402667-C1-U6 Timisoara; nr. cf vechi 21745; nr. cadastral Top: 12685-12686/II; adresă *Str. 16 Decembrie 1989, nr. 61, ap. 2, Mun. Timișoara, Jud. Timiș;*
45 proprietari: dna. **BALANESCU Mariana** (proprietate exclusivă asupra cotei de 3/8 și proprietate comună în devalmasie asupra cotei de 5/8) dl. **BALANESCU Gheorghe** (proprietate comună în devalmasie asupra cotei de 5/8). Potrivit raportului de evaluare, la fata locului s-a constatat extinderea locuinței cu o construcție parter cu suprafața de 17 mp, extratabulară și modificarea pantei acoperisului prin amenajarea unei lucarne; pentru această extindere și modificare a construcției inițiale nu a fost identificată autorizație de construire, motiv pentru care nu au fost evaluate și nu fac obiectul vânzării; suplimentar a fost identificată Sentința civilă nr. 11929/2018 pronunțată de Judecătoria Timisoara, definitivă prin care debitorul a fost obligat la demolarea lucrărilor ilegal executate și aducerea imobilului la starea inițială; sarcini: interdicție de instrainare și grevare cu sarcini și servituti, drept de ipotecă și urmărire silită imobiliară în prezentul dosar executiv în favoarea creditoarei Alpha Bank S.A.;
50 imobilul face parte din Zona de protecție a monumentului istoric Cazarma pompierilor din Iosefin, înscris în Lista Monumentelor Istorice a județului Timis 2004 - republica în 2015, la poziția 77, cod LMI TM-II-m-B-06117, proprietarilor revenindu-le obligațiile prevăzute de lege]

la **prețul de 144 301 RON** reprezentând 100% din prețul de evaluare în cuantum de 144 301 RON.

Valoarea imobilului a fost fixată de către executor prin încheiere de stabilire preț, conform actelor
60 aflate la dosarul executiv (raport de evaluare).

CONDITII PRIVIND LICITATIA:

Somăm pe toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmărit să-l anunțe pe executorul judecătoresc înaintea datei stabilite pentru vânzare.

65 **Invităm** pe toți cei care doresc să cumpere imobilului urmărit să se prezinte la data, locul și ora stabilită pentru vânzare, având asupra lor cartea de identitate și până la această dată să prezinte oferte de cumpărare.

Conf. prev. art. 846 alin. (8) din Codul de procedură civilă, în cazul în care la prima licitație nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amâna la un alt termen, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o nouă publicație, în condițiile art. 839, cu excepția publicării
70 anunțului într-un ziar de circulație națională sau locală. La acest termen, licitația va începe de la prețul de 75% din prețul de pornire al primei licitații. Dacă nu se obține prețul de începere a licitației și există cel puțin 2 licitatori, la același 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.

75 Conf. prev. art. 846 alin. (9) din Codul de procedură civilă, dacă nici la a doua licitație imobilul nu a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecătoresc va putea stabili o nouă licitație. La termenul stabilit, licitația va începe de la prețul de 50% din prețul de pornire al primei licitații. Dacă nu se obține acest preț și există cel puțin 2 licitatori, bunul va fi vândut, la acest termen, la cel mai mare preț oferit, chiar dacă acesta din urmă este mai mic decât valoarea creanței ori a garanției. Vânzarea se
80 va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de pornire al acestei licitații.

Potrivit dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. l) din Codul de procedură civilă, până la termenul de vânzare, ofertanții trebuie să consemneze la dispoziția executorului judecătoresc, în contul nr. **RO51 BREL 0002 0018 7714 0102** – cont de consemnări, deschis la Libra Internet Bank S.A. pe seama și la dispoziția SCPEJ JURCHESCU CRISTIAN MIHAI ȘI ASOC., CIF RO 36 275 258, o garanție de participare de
85 cel puțin 10% din prețul de pornire a licitației imobilului.

În conformitate cu disp. art. 844 din Codul de procedură civilă, creditorii urmăritori, intervenienții, coproprietarii pe cote părți și titularii unui drept de preemțiune nu au obligația de a depune garanția de participare.

90 După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună pretul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, la unitatea prevăzută de lege, pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc, conform art. 850 alin. (1) din Codul de procedură civilă, iar dovada consemnării, respectiv recipisa/OP în original, va fi depusă la biroul acestuia.

95 În cazul în care adjudecatarul nu depune pretul în termenul de 30 zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou la vânzare în contul adjudecatarului, la pretul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de pret, conform art. 851 alin. (1) din Codul de procedură civilă. 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 Codul de procedură civilă.

100 Creditorii urmăritori sau intervenienți nu pot să adjucece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din pretul de pornire a primei licitații, adică din cel la care imobilul a fost evaluat, conform art. 843 alin. (5) din Codul de procedură civilă

105 Când adjudecatar este un creditor, el poate depune creanța sa în contul pretului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferența de pret în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 865 și 867 din Codul de procedură civilă, el va depune până la concurența pretului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor lor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferența de pret, conform art. 850 alin. (2) din Codul de procedură civilă.

Prezentă publicație de vânzare va fi afișată în conformitate cu prev. art. 839 alin. (3) și publicată în conformitate cu prev. art. 839 alin. (4) din Codul de procedură civilă.

110 Câte un exemplar din prezenta se va comunica:

- Următorului: ALPHA BANK ROMÂNIA S.A.

- Următorilor: dna. COCEAN Mariana Emanuela, dna. BALANESCU Mariana și dl. BALANESCU Gheorghe;

- Creativity Emma SRL – în faliment;

115 - Organelor fiscale locale;

Câte un exemplar din prezenta se va afișa:

- La sediul SCPEJ JURCHESCU CRISTIAN MIHAI și ASOC.;

- La sediul instanței de executare – Judecătoria Timișoara;

- La locul unde se afla imobilul urmărit/pe usa acestuia;

120 - La sediul Primăriei Municipiului Timișoara.

De asemenea, în condițiile art. 35 alin. (2) din Legea nr. 188/2000, republicată, publicitatea vânzării imobiliare se va face și prin intermediul Registrului electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite ținut de Uniunea Națională a Executorilor Judecătorești, pe pagina de internet având adresa <https://prod.executori.ro/repes/> și în ziarul de circulație locală *Rotba Vest*.

125

Executor judecătoresc,
JURCHESCU CRISTIAN-MIHAI

