



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timisoara
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
JURCHESCU CRISTIAN MIHAI

Timisoara - 300048, Str. Paul Chinezul nr. 1, ap. 4, Judetul Timis C.I.F. RO 19595414
tel: 0256 430 741 fax: 0256 430 749 e-mail: jurchescu_office@yahoo.ro
Inregistrat ca operator de date cu caracter personal sub nr. 19298

Emisa conform art.838 Cod procedura civila aplicabil

Dosar nr. 443/ex/2014

TERMEN 1

Dosar i nr. 20360/325/2014

PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA
PUBLICITATE SI CONDITII DE LICITATIE

În cauza de licitație imobiliară pornită de urmaritorul creditor **MAG-FRUCTIS S.R.L.**, cu sediul în Timisoara, Calea Martirilor 1989, nr. 60, bloc C5, ap. 4, etaj P, jud.Timis (**în calitate de creditoare cesionara a creanței creditoarelor cedente KRUK ROMANIA S.R.L., INVEST CAPITAL MALTA LTD și BRD-GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.**), împotriva debitorilor **BOIE Constantin** (garant ipotecar), cu domiciliul în Timisoara, str. Bujorilor, nr. 68, Judetul Timis și **BOIE Margareta** (garant ipotecar), cu domiciliul în Timisoara, str. Bujorilor, nr. 70, Judetul Timis, având în vedere Încheierea civilă nr. 9052/03.07.2014, pronunțată de Judecătoria Timisoara Secția I Civilă, prin care se dispune începerea urmăririi silite, subsemnatul **JURCHESCU CRISTIAN-MIHAI, EXECUTOR JUDECĂTORESC:**

DISPUN:

Licitatie publica imobiliara in baza art. 812, 813 825, 828, 834, 835, 837 și 838, c.pr.civ. aplicabil, privind vânzarea la licitație publică a imobilului situat administrativ în localitatea **Timisoara, Str. Bujorilor, nr. 68, Judetul Timis**, imobil înscris în C.F. nr. **418263 - Timisoara** (nr. CF vechi: 879 Chisoda), nr. cadastral/topografic: Top: 2088/646-648/1/1 (A1, A1.1, A1.2), proprietatea exclusivă a garantului ipotecar **BOIE CONSTANTIN**, imobil care este compus din:

Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 726 mp (A1), cu construcții de locuințe constând în casa situată la frontul stradal, regim de înălțime P (C1 conform expertiză), având suprafața construită la sol de 135 mp (A1.1) și cu construcții anexă, constând în: anexă - magazie P+M (C2 conform expertiză), tabulară doar pt. parter (A1.2), având suprafața construită desfasurată de 186 mp, potrivit cartii funciare și raportului de evaluare; potrivit raportului de evaluare, au fost identificate la fața locului și evaluate și următoarele construcții extratabulare: supraetajarea anexei tabulare (C2 conform expertiză); magazie P+2M (C3 conform expertiză), având suprafața construită desfasurată de 361 mp; depozit P+M (C4 conform expertiză), având suprafața construită desfasurată de 254 mp; magazie (C5 conform expertiză) având suprafața construită desfasurată de 20 mp; sopron (C7 conform expertiză), având suprafața construită desfasurată de 188 mp. În conformitate cu prevederile art. 813, al.3, Cod procedura civilă aplicabil, construcțiile extratabulare se vor valorifica împreună cu imobilul înscris în cartea funciara. Potrivit raportului de expertiză la fața locului a fost identificată și construcția extratabulară container metalic (C6 conform expertiză), având suprafața construită desfasurată de 29 mp care este proprietatea Kaola S.R.L., care nu a făcut obiectul evaluării și prezentei urmăririi;

în baza titlului executoriu - **Contract de credit nr. 398/14.02.2008, Act Adicional nr. 1/3251/15.09.2008 la contractul de credit nr. 398/14.02.2008, Act Adicional nr. 2/184/13.02.2009 la contractul de credit nr. 398/14.02.2008, Act Adicional nr. 3/359/13.03.2009 la contractul de credit nr. 398/14.02.2008, Act Adicional nr. 4/1906/12.11.2009 la contractul de credit nr. 398/14.02.2008, Act Adicional nr. 5/262/11.03.2010 la contractul de credit nr. 398/14.02.2008, Act Adicional nr. 6/295/17.03.2010 la contractul de credit nr. 398/14.02.2008, Act Adicional nr. 7/237/14.03.2011 la contractul de credit nr. 398/14.02.2008, Act Adicional nr. 8/346/09.03.2012 la contractul de credit nr. 398/14.02.2008, Act Adicional nr. 9/527/06.04.2012 la contractul de credit nr. 398/14.02.2008, Act Adicional nr. 10/367/30.04.2013 la contractul de credit nr. 398/14.02.2008 Condiții speciale și generale, Act Adicional nr. 11/532/28.06.2013 la contractul de credit nr. 398/14.02.2008, emise de BRD-Groupe Societe Generale S.A., prin Sucursala Timis - Condiții speciale și generale, Contract de ipotecă nr. 60/14.02.2008 autentificat sub nr. 431/14.02.2008 de către B.N.P. Sichim-Notingher din Timisoara, Act Adicional nr. 1/53/13.03.2009 autentificat sub nr. 331/13.03.2009 de către B.N.P. Sichim-Notingher din Timisoara la contractul de ipotecă autentificat nr. 431/14.02.2008 de către B.N.P. Sichim-Notingher din Timisoara, Act Adicional nr. 2/18.03.2010 autentificat sub nr. 636/18.03.2010 de către B.N.P. Sichim-Notingher din Timisoara la contractul de ipotecă nr. 60/14.02.2008, Act Adicional nr. 3/06.04.2012 autentificat sub nr. 904/09.05.2012 de către B.N.P. Sichim-Notingher din Timisoara la contractul de ipotecă nr. 60/14.02.2008, Contract de ipotecă nr. 61/14.02.2008 autentificat sub nr. 430/14.02.2008 de către B.N.P. Sichim-Notingher din Timisoara, Act Adicional nr. 1/54/13.03.2009 autentificat sub nr. 332/13.03.2009 de către B.N.P. Sichim-Notingher din Timisoara la contractul de ipotecă autentificat nr. 430/14.02.2008 de către B.N.P. Sichim-Notingher din Timisoara, Act Adicional nr. 2/18.03.2010 autentificat sub nr. 635/18.03.2010 de către B.N.P. Sichim-Notingher din Timisoara la contractul de ipotecă nr. 61/14.02.2008, Act Adicional nr. 3/06.04.2012 autentificat sub nr. 903/09.05.2012 de către B.N.P. Sichim-Notingher din Timisoara la contractul de ipotecă nr. 61/14.02.2008, Contract de ipotecă imobiliară**



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timisoara
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
JURCHESCU CRISTIAN MIHAI

Timisoara - 300048, Str. Paul Chinezul nr. 1, ap. 4, Judetul Timis C.I.F. RO 19595414
tel: 0256 430 741 fax: 0256 430 749 e-mail: jurchescu_office@yahoo.ro
Inregistrat ca operator de date cu caracter personal sub nr. 19298

(garantie suplimentara) autentificat sub nr. 1098/30.04.2013 de catre B.N.P. Sichim-Notingher din Timisoara, Contract de ipoteca nr. 105/17.03.2010 autentificat sub nr. 637/18.03.2010 de catre B.N.P. Sichim-Notingher din Timisoara, Act Aditonal nr.1/06.04.2012 autentificat sub nr. 905/09.05.2012 de B.N.P. Sichim-Notingher din Timisoara la contractul de ipoteca imobiliara nr. 105/17.03.2010, Incheiere/14.07.2014, Incheiere/01.02.2019, Incheiere/12.08.2019, Incheiere/18.04.2024 emise de B.E.J. Jurchescu Cristian Mihai, pentru recuperarea unei creante de: 944.405,12 Lei reprezentand creanta restanta cesionata + 4.300 Lei reprezentand cheltuieli de executare silita cu T.V.A. inclus, in favoarea urmaritorului creditor MAG-FRUCTIS S.R.L. (in calitate de creditoare cesionara a creantei creditoarelor cedente INVEST CAPITAL MALTA LTD, prin KRUK ROMANIA S.R.L. si BRD-GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.).

Pretul de pornire a licitatiei este de **1.119.825,00 Lei (echivalentul a 225.000 Euro)**, stabilit prin **raport de evaluare, cu urmatoarele mentiuni:** la stabilirea pretului imobilului urmarit, care este si pretul de pornire a licitatiei, a fost luat in considerare cursul valutar B.N.R. publicat pentru data de 02.04.2025, de 1 Euro = 4,9770 lei; pretul stabilit prin raportul de evaluare cuprinde si valoarea constructiilor extrabulare care, in conformitate cu prevederile art. 813, al.3, Cod procedura civila aplicabil, se vor valorifica impreuna cu imobilul inscris in cartea funciara (cu exceptia constructiei C6 conform expertiza care nu a facut obiectul evaluarii).

In cartea funciara a imobilului exista notate: ipoteca si interdictie de instrainare, grevare, restructurare, demolare si inchiriere si urmarire silita imobiliara, in favoarea MAG-FRUCTIS S.R.L., act aditional nr. 1 la contractul de ipoteca imobiliara nr. 105/17.03.2010 din data de 06.04.2012, sechestrul penal dispus prin ordonanta procurorului in dosar 42/D/P/2012 DIICOT Serviciul Teritorial Mehedinti asupra cotei de proprietate a inculpatului Boie Constantin; drept de ipoteca legala asupra cotei de proprietate a lui Boie Constantin, in favoarea Administratiei Judetene a Finantelor Publice Timis; mentinerea sechestrului penal instituit prin ordonanta nr. 42/D/P/2012/06.03.2013 de sub C3; drept de ipoteca legala - sulta in favoarea Boie Margareta.

Se fixeaza termen de licitatie la data de **08.05.2025, ora 10:00** la sediul Biroului Executor Judecatoresc Jurchescu Cristian Mihai, situat in Timisoara, str. Paul Chinezu, nr.1, ap. 4, jud. Timis.

CONDITII PRIVIND LICITATIA:

1. Persoanele care doresc sa cumpere imobilul la licitatie sunt obligate sa depuna la CEC Bank sau in contul de consemnari cu nr. **RO90 BREL 0002 0032 2520 0101, deschis la Libra Bank Timisoara, al Biroului Executorului Judecatoresc Jurchescu Cristian Mihai, C.I.F. RO 19595414**, o cautiune reprezentand 10% din pretul de incepere a licitatiei pentru acest termen, iar recipisa care va fi atasata ofertei/cererii de cumparare vor fi depuse, pana la termenul stabilit pentru vanzare, la executorul judecatoresc.
2. Este preferabil ca fondurile sa fie transmise prin transfer bancar;
3. Daca singura solutie este depunerea de numerar la banca, este bine sa fie cunoscut ca pentru depuneri 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;
4. Facem mentiunea ca restituirile recipiselor se face prin virament bancar in contul deponentului;
5. Nu au obligatia de a depune cautiunea prevazuta mai sus, creditorii urmaritori sau intervenientii, precum si persoanele care impreuna cu debitorii detin imobilul urmarit in proprietate comuna pe cote-parti sau sunt titulari ai unui drept de preemtiune, dupa caz. Daca valoarea creantei ipotecare/valoarea cotei-parti a proprietarului nu acopera cuantumul garantiei prevazute la pct.1, se va completa diferenta.
6. Persoanele care s-au inscris la licitatie se vor prezenta la locul tinerii licitatiei, la data si ora stabilite pentru vanzare. Mandatarul va trebui sa prezinte o procura speciala autentica, care se va pastra la dosarul executarii.
7. Cei care pretind a avea vreun drept asupra imobilului, sunt somati sa-l anunte executorului judecatoresc, inainte de data fixata pentru vanzarea imobilului, in termenele si sub sanctiunile prevazute de lege.
8. In situatia in care exista un vanzator al bunului urmarit, beneficiar, in conditiile legii, al unui drept de ipoteca, acesta este somat ca, in termen de 5 zile de la comunicarea prezentei publicatii, sa opteze, in scris fie pentru valorificarea dreptului de ipoteca, fie pentru valorificarea dreptului de a cere rezolutiunea pentru neplata pretului, sub sanctiunea legala.
9. Debitorii nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpuse.
10. Pretul de pornire a licitatiei pentru primul termen este pretul oferit, daca acesta este mai mare decat cel la care s-a facut evaluarea (art. 845, al.5, Cod procedura civila aplicabil procedurii de executare). In cazul in care nu este oferit nici pretul la care imobilul a fost evaluat, vanzarea se va amana la un alt termen (termen 2), de cel mult 30 de zile, la care licitatie va incepe la pretul de 75% din pretul de pornire al primei licitatii, la care, daca nu se obtine pretul de incepere a licitatiei si exista cel putin 2 licitatori, 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 licitatie (art. 845, al.8, Cod procedura civila aplicabil procedurii de executare). Daca nici la a doua licitatie, imobilul nu a fost adjudecat, la cererea creditorului, se va putea stabili o noua licitatie (termen 3), in conditiile prevazute de art. 845, al.8, Cod procedura civila aplicabil procedurii de executare, la care licitatie va incepe la pretul de 50% din pretul de pornire al primei licitatii si la care, daca nu se obtine acest pret si exista cel putin 2 licitatori, bunul va fi vandut 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 acestei licitatii (art. 845, al.9, Cod procedura civila aplicabil procedurii de executare).
11. In cazul in care imobilul se vinde grevat de drepturi de uzufruct, uz, abitatie sau servitute, intabulate ulterior inscrierii vreunei ipoteci si daca aceste creante ipotecare inscrise anterior nu vor fi acoperite la prima licitatie, se va proceda, in aceeasi zi, la o noua licitatie pentru vanzarea imobilului liber de aceste drepturi.
12. Vanzarea la licitatie se face in mod public si se va efectua separat pentru fiecare imobil, cu respectarea prevederilor legale, iar acestea se vor vinde la cel mai mare pret oferit. Creditoarea urmaritoare sau intervenienta nu pot sa adjucece bunurile oferite spre vanzare la un pret mai mic de 75% din pretul de pornire a primei licitatii. In toate cazurile, la pret egal, va fi preferat cel care are un drept de preemtiune asupra imobilului.
13. Dupa adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat sa depuna pretul in termen de cel mult 30 de zile de la data vanzarii, la CEC Bank sau la orice alta institutie bancara, pe seama si la dispozitia executorului judecatoresc, iar recipisa va fi depusa la biroul acestuia. In cazul nedepunerii pretului in acest termen, adjudecatarul va suporta cheltuielile prilejuite de noua licitatie si eventuala diferenta de pret iar in cazul in care imobilul nu a fost vandut, acesta este obligat sa plateasca toate cheltuielile prilejuite de urmarirea imobilului.



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timisoara
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
JURCHESCU CRISTIAN MIHAI

Timisoara - 300048, Str. Paul Chinezul nr. 1, ap. 4, Judetul Timis C.I.F. RO 19595414
tel: 0256 430 741 fax: 0256 430 749 e-mail: jurchescu_office@yahoo.ro
Inregistrat ca operator de date cu caracter personal sub nr. 19298

14. 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 30 de zile de la data vanzarii. Daca exista alti creditori care au un drept de preferinta in conditiile art. 864 si 866 C.proc.civ. aplicabil procedurii de executare, 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.

15. Eliberarea actului de adjudecare se va face numai dupa achitarea integrala a pretului sau a avansului prevazut la art. 851, C.proc.civ. aplicabil procedurii de executare. Conform legii, acesta constituie titlu de proprietate si in baza lui, Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara va inscrie provizoriu dreptul de proprietate al adjudecatarului pe cheltuiala acestuia.

16. Pentru orice alte relatii suplimentare cei interesati se vor adresa Biroului Executor Judecatoresc Jurchescu Cristian Mihai, in orice zi lucratoare intre orele 08⁰⁰-14⁰⁰.

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

Cate un exemplar din prezenta se va comunica:

- Urmaritorului: **MAG-FRUCTIS S.R.L.**;
- Urmaritilor: **BOIE Constantin** si **BOIE Margareta**;
- **KAOLA S.R.L. - in insolventa**;
- **Administratia Judeteană a Finantelor Publice Timis; DIICOT Serviciul Teritorial Mehedinti**;
- Organelor fiscale locale;

Cate un exemplar din prezenta se va afisa:

- La sediul Biroului Executor Judecatoresc Jurchescu Cristian Mihai;
- La sediul instantei de executare - Judecatoria Timisoara
- La locul unde se afla imobilul urmarit/pe usa acestuia;
- La sediul Primariei Municipiului Timisoara;

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, **02.04.2025**.



