



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. 1368/ex/2025

TERMEN 1

Dosar i nr. 12246/325/2025

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

În cauza de licitație imobiliară pornită de urmaritorul creditoare **ARABESQUE S.R.L.** cu sediul în Galați, Timisului nr. 1, Județul Galați și punct de lucru în Timisoara - 300517, Calea Sagului nr. 205, Județul Timis, împotriva debitoarei **ODGON CONSTRUCT S.R.L. (garant ipotecar)**, cu sediul în Sat Chisoda - 307221, Str. Bucegi nr. 31, camera 1, Comuna Giroc, Județul Timis, având în vedere Încheierea civilă nr. 11631/24.04.2025 a Judecatoriei TIMISOARA, prin care se dispune începerea urmăririi silite, subsemnatul **JURCHESCU CRISTIAN-MIHAI, EXECUTOR JUDECĂTORESC:**

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 **Chisoda - 307221, Str. Zmeurei nr. 13, parter, ap. 3, Judetul Timis**, imobil inregistrat in C.F. nr. **414762-C1-U3 - Giroc**, nr. cadastral 414762-C1-U3, proprietatea exclusiva a debitoarei **ODGON CONSTRUCT S.R.L. (garant ipotecar)**, imobil care este compus din:

Apartament nr.3, situat la parter compus din dormitor, living, baie, hol, bucatarie in suprafata utila de 51,76 mp, cu 1321/10000 cote parti comune si 95/1257 cote teren in proprietate, potrivit cartii funciare si raportului de evaluare; potrivit informatiilor obtinute cu prilejul evaluarii, apartamentul ar face parte dintr-un centru de ingrijire persoane varstnice.

in baza titlului executoriu - **Contract de ipoteca imobiliara autentificat sub numarul 967 in data de 04.07.2023 de catre BNP Asociati Cimpoesu, Incheiere/19.05.2025, Incheiere/18.08.2025, ale S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian-Mihai si Asociatii**, pentru recuperarea unei creante de: **145.093,12 Lei** reprezentand diferenta debit + **9.877,00 Lei** reprezentand onorariu de executare silita cu T.V.A. inclus + **674,50 Lei** reprezentand cheltuieli de executare silita cu T.V.A. inclus + **800,00 lei**, reprezentand cheltuieli suplimentare de executare silita, cu intocmirea raportului de evaluare, in favoarea urmaritorului creditor **ARABESQUE S.R.L.**

Pretul de pornire a licitatiei este de **405.888,00 Lei (echivalentul a 80.000,00 Euro)**, stabilit prin **raport de evaluare, cu urmatoarele mentiuni:** Pretul de strigare nu contine T.V.A., fiind aplicabile prevederile Codului fiscal si Codului de procedura fiscala. 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. avut in vedere in raportul de expertiza, publicat in data de 07.08.2025, de 1 Euro = 5,0736 lei.

In cartea funciara a imobilului sunt notate: drept de ipoteca si urmarire silita in favoarea Arabesque S.R.L.

Se fixeaza termen de licitatie la data de **25.09.2025, ora 09:00** 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 stabilita pentru vanzare, la locul tinerii licitatiei avand asupra lor actul de identitate. Ofertantii sunt obligati sa depuna, pana la termenul de vanzare, in contul nr. RO78 BREL 0002 0018 7714 0101—cont de consemnari, deschis la Libra Internet Bank S.A. pe seama si la dispozitia SCPEJ Jurchescu Cristian Mihai si Asoc., CIF RO 36275258, o garantie reprezentand 10 % din pretul de pornire a licitatiei, conform art. 839, alin.1, lit. 1). Conform art. 844 C.proc.civ. persoanele care vor sa cumpere imobilul la licitatie sunt obligate sa depuna la unitatea prevazuta de lege, la dispozitia executorului judecatoresc, 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 fiscale de venit, contracte de inchiriere, fluturas de salariu etc.), conform Legii nr. 129/2019;
8. Facem mentiunea ca restituierea 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,



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

împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comuna pe cote-parti; titularii unui drept de preemțiune, conform dispozițiilor art. 844 alin. (2) și (3) C.proc.civ.

10. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-parti a proprietarului nu acopera cuantumul garanției, persoanele prevăzute la art. 844 alin. (2) și (3) C.proc.civ, vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art. 844 alin. (4) C.proc.civ.

11. Somație: conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit .j) C.proc.civ. toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să îl anunțe executorului judecătoresc, înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, în termenele și sub sancțiunile prevăzute de lege.

12. Titularul unui drept de preemțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 C.proc.civ.

13. Potrivit prevederilor art. 846 C.proc.civ. pretul de pornire a licitației pentru **primul termen** este pretul oferit, dacă acesta este mai mare decât cel la care s-a făcut evaluarea, iar în lipsa unei asemenea oferte, licitația va porni de la pretul de evaluare. În cazul în care nu este oferit nici pretul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amana la un **al doilea termen**, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o nouă publicatie, în condițiile art. 839 C.proc.civ. La acest termen, licitația va începe de la pretul de 75 % din pretul de pornire al primei licitații. Dacă nu se obține pretul de începere a licitației și există cel puțin 2 licitatori, la același termen, bunul va fi vândut la cel mai mare pret oferit, dar nu mai puțin de 30 % din pretul de pornire al primei licitații. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă pretul de la care începe licitația. Dacă nici la a doua licitație imobilul nu a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecătoresc va putea stabili o nouă licitație pentru **al treilea termen**, la care licitația va începe de la pretul de 50% din pretul de pornire al primei licitații. Dacă nu se obține acest pret și există cel puțin 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 creanței ori a garanției. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă pretul de pornire al licitației.

14. 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) C.proc.civ., iar dovada consemnării, respectiv recipisa/O.P. în original, va fi depusă la biroul acestuia.

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

16. Creditorii urmaritori sau intervenienti 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 dispozițiilor art. 843 alin. (5) C.proc.civ.

17. 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 C.proc.civ., 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) C.proc.civ.

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

19. Pentru orice alte relații suplimentare cei interesați se vor adresa S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai și Asociații, în orice zi lucrătoare între orele 08⁰⁰-14⁰⁰.

20. Aducem la cunoștința publică dispozițiile art. 246 din Noul Cod Penal: Deturnarea licitațiilor publice: Fapta de a îndepărta, prin constrângere sau corupere, un participant de la o licitație publică ori înțelegerea între participanți pentru a denatura pretul de adjudecare se pedepsește cu închisoare de la unu la 5 ani.

Cate un exemplar din prezenta se va comunica:

- Urmaritorului: **ARABESQUE S.R.L.**;
- Urmaritorilor: **ODGON CONSTRUCT S.R.L.**
- Organelor fiscale locale;

Cate un exemplar din prezenta se va afișa:

- La sediul S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai și Asociații, situat în Timisoara, str. Paul Chinezu, nr. 1, apt. 4, jud.

Timis;

- La sediul instanței de executare – Judecătoria Timisoara;
- La locul unde se afla imobilul urmarit/pe usa acestuia;
- La sediul Primăriei localității Giroc;

Prezenta publicatie, în extras, se va face în ziarul de circulație națională România Libera, precum și pe pagina de internet având adresa <https://prod.executori.ro/reps>

Prezenta a fost emisă și a fost afișată la locul tinerii licitației, astăzi, **18.08.2025**.

EXECUTOR JUDECĂTORESC
Jurchescu Cristian Mihai

