



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, 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 ultimul domiciliu cunoscut in Darabani - 715100, Str. Ion Voda nr. 4, bl. 4, sc. A, ap. 6, Judetul Botosani, 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 inscris 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 inscris in cartea funciara.

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

Pretul de pornire a licitatiei este de **1.015.580,00 Lei (echivalentul a 200.000,00 Euro)**, stabilit prin acordul partilor si indicat de instanta de judecata potrivit Incheierii/06.05.2025, 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 inscris 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 04.09.2025, de 1 Euro = 5,0779 lei.

Se fixeaza termen de licitatie la data de **09.10.2025, 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 interpose, 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 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. l), 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 executiional. 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



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

respectiv. Dovada consemnării va fi atasată ofertei de cumpărare ce va cuprinde pretul oferit și condițiile de plată. Termenul limită pentru depunerea ofertei de cumpărare însoțite de dovada consemnării este ziua premergătoare licitației, cu excepția ofertelor de cumpărare cel puțin egale cu pretul de începere a licitației, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitației.

6. Este preferabil ca fondurile să fie transmise prin transfer bancar;
7. Dacă singura soluție este depunerea de numerar la banca, este bine să fie cunoscut ca pentru depuneri mai mari de 10.000 EUR, trebuie prezentate documente justificative (ex. Chitanța retragerii numerar de la alta bancă, certificate de mostenitor, declarații fiscale de venit, contracte de închiriere, fluturas de salariu etc.), conform Legii nr. 129/2019;
8. Facem mențiunea ca restituirea recipiselor se face prin virament bancar în contul deponentului.
9. Nu au obligația de a depune garanția prevăzută mai sus: creditorii urmăritori sau intervenienți; persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote-parte; 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-parte 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 publicare, 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. În speta prezenta, pentru termenele de licitație următoare primului termen, pretul de pornire va fi diminuat în conformitate cu prevederile legale și cu dispozițiile instanței de judecată.
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 noua 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 urmăritori sau intervenienți nu pot să aducă 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:

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

Cate un exemplar din prezenta se va afișa:

- La sediul S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai și Asociații, din Timisoara, str. Paul Chinezu, nr. 1, apt. 4, jud. Timis;
- La sediul instanței de executare - Judecătoria Timisoara;
- La locul unde se afla imobilul urmărit/pe usa acestuia;
- La sediul Primăriei Comunei Sanmihaiu Roman;

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

Prezenta a fost emisă și a fost afișată la locul tinerii licitației, astăzi, **04.09.2025**.

EXECUTOR JUDECĂTORESC
Jurchescu Cristian Mihai

