



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, 992 Cod procedura civila

Dosar nr. 348/EX/2022

TERMEN 2

Dosar de judecata nr. 5376/325/2020 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 pronuntate in data/26.01.2022, in Dosarul nr. 5376/325/2020, al Judecatoriei Timisoara, avand ca obiect partaj bunuri comune si ca parti: reclamanta **IONESCU Mihaela** cu domiciliul in Timisoara, Str. Maresal Al. Averescu nr. 59, bl. E9, sc. C, ap. 6, Judetul Timis, cu domiciliul procedural ales la Cabinet de avocat Raducan Anda-Ildiko din Timisoara, P-ta I.C.Bratianu, nr. 2, ap. 5, judetul Timis si parat **IONICA Dorin** cu domiciliul in Timisoara - 300458, Aleea Poienitei nr. 1, et. 3, ap. 14, Judetul Timis, cu domiciliul procedural ales la av. Berariu Pavel, in Timisoara, str. Palanca, nr. 2, corp A, cam. 12A, judetul Timis, 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., impreuna si in acelasi timp, potrivit dispozitiilor art. 846, al.3, Cod procedura civila si a instantei de judecata, a imobilelor situate administrativ in localitatea **Chisoda, str. Nucului, Judetul Timis (in intravilanul extins al localitatii, zona periferica de est - potrivit raportului de evaluare)**, imobile inscrise in C.F. nr. **410850 - Chisoda**, nr. cadastral 410850 si in C.F. nr. **410851 - Chisoda**, nr. cadastral 410851, proprietatea comuna in devalmasie a numitilor Ionica Dorin si Ionescu (fosta Ionica) Mihaela, imobile care sunt compuse din:

- **Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, in suprafata de 544 mp (C.F. nr. 410850 Chisoda), cu constructie extratabulara, constand in cladire rezidentiala cu regim de inaltime P + 1E, semifinisata, cu pod pretabil amenajarii unei mansarde, avand suprafata utila de 239,73 mp din care 141,47 mp la parter si 98,26 mp la etaj, cu terasa de acces de 3,79 mp si terasa in spatele casei de 40,18 mp**
- **Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, in suprafata de 544 mp (C.F. nr. 410851 Chisoda),**

potrivit cartilor funciare si raportului de evaluare; potrivit raportului de evaluare, cele doua terenuri sunt imprejmuite cu un gard cu fundatie de beton si suprastructura din placi prefabricate si stalpi de beton, cu doua porti de acces auto si usa pietonala, realizate din profile metalice vopsite; pentru constructiile neintabulate exista autorizatie de construire.

Vanzarea celor doua imobile (C.F. nr. 410850 Chisoda si C.F. nr. 410851 Chisoda) se va efectua, potrivit dispozitiilor instantei de judecata, la solicitarea partilor si in conformitate cu prevederile art. 846, al.3, Cod procedura civila, impreuna si in acelasi timp, ca un tot unitar;

Conform dispozitiilor art. 814, al.3, Cod procedura civila, constructiile neintabulate se vor valorifica deodata cu imobilele (constand in teren) inscrise in cartile funciare, pretul fiind stabilit prin raportul de evaluare, in ansamblu, pentru cele doua terenuri si constructiile identificate la fata locului.

Vanzarea la licitatie publica imobiliara a fost dispusa de Judecatoria Timisoara prin Incheierea din data de 26.01.2022, in Dosarul nr. 5376/325/2020, al Judecatoriei Timisoara, avand ca obiect partaj bunuri comune.

Pretul de pornire a licitatiei este de **1.156.760,84 Lei, reprezentand 75%** din pretul de pornire a licitatiei pentru primul termen de 1.542.347,78 Lei, echivalentul a 313.059 Euro, stabilit prin raportul de evaluare, cu urmatoarele mentiuni: Pretul de pornire a licitatiei cuprinde atat valoarea celor doua terenuri cat si a constructiilor extratabulare identificate la fata locului, care in conformitate cu dispozitiile art. 814, al.3 si art. 846, al.3, Cod procedura civila, se vor valorifica impreuna si in acelasi timp, ca un tot unitar. Cursul valutar avut in vedere la stabilirea pretului imobilelor urmarite, care este si pretul de pornire a licitatiei pentru primul termen, este cel publicat de BNR in data de 18.11.2022, de 1 Euro = 4,9267 lei.

Se fixeaza termen de licitatie la data de **31.05.2023**, 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 stabilite pentru vanzare, la locul tinerii licitatiei avand asupra lor actul de

- continuare pe verso -



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timișoara
**SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI
JURCHESCU CRISTIAN MIHAI SI ASOCIATII**

Timisoara - 300046, Str. Paul Chinezu nr. 1, ap. 4, Judetul Timis C.I.F. 36275259
tel. 0256 430 741 fax: 0256 430 740
e-mail: jurchescu_office@yahoo.ro

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). 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 depuneri 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 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 judecatoresc, 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. 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 licitatiei. 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 licitatiei. 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 judecatoresc 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 licitatiei. 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. **Pentru situatia concreta a prezentei vanzari, aceasta nu se va putea face, in lipsa altor dispozitii din partea instantei de judecata, la o valoare mai mica de pretul de pornire a licitatiei pentru acest termen.**

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 judecatoresc, 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 licitatiei, 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. Aducem la cunostinta publica dispozitiile art. 246 din Noul Cod Penal: Deturnarea licitatiilor publice: Fapta de a indepartaa, prin strangere 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: **IONESCU Mihaela** si **IONICA Dorin**;

- **Judecatoriei Timisoara** - la Dosarul nr. **5376/325/2020**;

- Organelor fiscale locale - **Primariei Comunei Giroc** - Birou Impozite si Taxe;

Cate un exemplar din prezenta se va afisa:

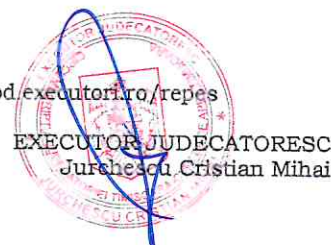
- La sediul S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii, din Timisoara, str. Paul Chinezu, nr. 1, apt. 4, jud. Timis;

- La sediul instantei de executare - Judecatoria Timisoara;

- La locul unde se afla imobilele urmarit/pe usa acestora;

- La sediul Primariei Comunei Giroc;

Prezenta publicatie, in extras, se va face in pe pagina de internet avand adresa <https://prod.executorii.ro/repes>
Prezenta a fost emisa si a fost afisata la locul tinerii licitatiei, astazi, **03.05.2023**.



EXECUTOR JUDECĂTORESC
Jurchescu Cristian Mihai