



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: cristijurchescu@yahoo.com, jurchescu_office@yahoo.ro

Dosar nr. 5/EX/2019
Dosar i. nr. 135/208/2019

Emisa conform art.839 Cod procedura civila

TERMEN 3

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

În cauza de executare silita imobiliara pornita de urmaritoarea creditoare **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor, nr. 30-36, Judetul Cluj, cu sediul procesual ales la IMPROVEMENT CREDIT COLLECTION S.R.L., cu sediul în Bld. Dimitrie Pompeiu, nr. 6A, Clădirea Olympus House, et. 2, București, Sectorul 2, împotriva debitorului **TOMOIAGA Eugen - Gheorghe**, cu domiciliul în Caransebes - 325400, Str. Muntele Nemanu, nr. 9, Judetul Caras-Severin, având în vedere Încheierea civila nr. 159/21.01.2019, pronuntata de Judecatoria CARANSEBES, prin care se dispune începerea urmăririi silite, subsemnatul **JURCHESCU CRISTIAN MIHAI**, EXECUTOR JUDECĂTORESC:

DISPUN:

În baza art. 813, 814, 826, 829, 835, 836, 838, 839 și 846, C.proc.civ., vânzarea la licitație publică, împreună și în același timp, conform solicitării creditoarei și potrivit dispozițiilor art. 846, al.3, C.proc.civ., a următoarelor bunuri imobile proprietatea exclusivă a debitorului **TOMOIAGA EUGEN GHEORGHE**:

- imobil situat administrativ în localitatea **Caransebes - 325400**, Str. Muntele Nemanu, nr. 9, Judetul Caras-Severin, înscris în C.F. nr. 41708 - Caransebes (Nr. CF vechi: Nr. 1471), nr. cadastral/top. 5021/25, 5021/26, 5021/45 (A1), Top: 5021/26 (A1.1), compus din: Teren, categoria de folosință altele, în suprafața totală de 3.722 mp, constând în grădina în Teus (A1, nr. cadastral/top. 5021/25, 5021/26, 5021/45), cu construcții de locuințe, constând în casă, în regim de înălțime S+P+E+M, având Su = 186,10 mp, St = 191,30 mp și Scd = 191 mp (A1.1, nr. cadastral: Top: 5021/26), potrivit cartii funciare și raportului de evaluare,
- imobil situat administrativ în localitatea **Caransebes - 325400**, Judetul Caras-Severin (cu acces la str. Muntele Nemanu), înscris în C.F. nr. 42406 - Caransebes (Nr. CF vechi: Nr. 1471), nr. cadastral/top. Top: 5021/24 (A1, A1.1), compus din: Teren, categoria de folosință altele, în suprafața de 1.586 mp, constând în grădina în Teus (A1), cu construcții anexa, utilizată ca locuință, în regim Parter, având Su = 59,90 mp, St = 59,90 mp și Scd = 71 mp (A1.1), potrivit cartii funciare și raportului de evaluare,
- imobil situat administrativ în localitatea **Caransebes - 325400**, Judetul Caras-Severin, (cu acces la str. Muntele Nemanu), înscris în C.F. nr. 42405 - Caransebes (Nr. CF vechi: Nr. 1471), nr. cadastral/top. Top: 5021/23, compus din: Teren, categoria de folosință altele, în suprafața de 1.582 mp, constând în grădina în Teus, potrivit cartii funciare și raportului de evaluare;
- imobil situat administrativ în localitatea **Caransebes - 325400**, Judetul Caras-Severin, (fără acces la str. Muntele Nemanu), înscris în C.F. nr. 42407 - Caransebes (Nr. CF vechi: Nr. 1471), nr. cadastral/top. Top: 5018/6, compus din: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 97 mp, constând în curte, potrivit cartii funciare și raportului de evaluare; potrivit raportului de evaluare, terenul este considerat ca fiind aferent imobilului înscris în C.F. nr. 41708 - Caransebes, fiind evaluat împreună cu acesta;
- imobilul situat administrativ în localitatea **Caransebes - 325400**, Judetul Caras-Severin, (fără acces la str. Muntele Nemanu), înscris în C.F. nr. 42408 - Caransebes (Nr. CF vechi: Nr. 1471), nr. cadastral/top. Top: 5019/4, compus din: Teren, categoria de folosință altele, în suprafața de 40 mp, constând în grădina în Teus, potrivit cartii funciare și raportului de evaluare; potrivit raportului de evaluare, terenul este considerat ca fiind aferent imobilului înscris în C.F. nr. 41708 - Caransebes, fiind evaluat împreună cu acesta;
- imobil situat administrativ în localitatea **Caransebes - 325400**, Judetul Caras-Severin, (fără acces la str. Muntele Nemanu), înscris în C.F. nr. 42409 - Caransebes (Nr. CF vechi: Nr. 1471), nr. cadastral/top. Top: 5021/35, compus din: Teren, categoria de folosință altele, în suprafața de 712 mp, constând în grădina în Teus, potrivit cartii funciare și raportului de evaluare; potrivit raportului de evaluare, terenul este considerat ca fiind aferent imobilului înscris în C.F. nr. 41708 - Caransebes, fiind evaluat împreună cu acesta;
- imobil situat administrativ în localitatea **Caransebes - 325400**, Judetul Caras-Severin, (fără acces la str. Muntele Nemanu), înscris în C.F. nr. 42410 - Caransebes (Nr. CF vechi: Nr. 1471), nr. cadastral/top. Top: 5021/42, compus din: Teren, categoria de folosință altele, în suprafața de 32 mp, constând în grădina în Teus, potrivit cartii funciare și raportului de evaluare; potrivit raportului de evaluare, terenul este considerat ca fiind aferent imobilului înscris în C.F. nr. 41708 - Caransebes, fiind evaluat împreună cu acesta;

Pe terenul aferent construcției principale se mai găsesc, potrivit raportului de evaluare, 2 Anexe (Su: 8,2 mp; 14,4 mp) și un garaj (Su: 16,9 mp), cu grad ridicat de uzură, neîntabulate, care potrivit dispozițiilor art. 814, al.3, Cod procedura civilă se vor valorifica deodată și împreună cu imobilele înscrise în cartea funciară;

Suprafața totală a terenului este, potrivit cartilor funciare, de 7.771 mp, iar potrivit raportului de evaluare, acesta are o suprafață totală măsurată de 8.058 mp; face obiectul vânzării suprafața de 7.771 mp teren;

Conform raportului de evaluare, proprietatea imobiliară evaluată, compusă din imobilele înaintea arătate, supuse urmăririi silite, este situată în localitatea Caransebes, str. Muntele Nemanu, nr. 9, jud. Caras-Severin



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: cristijurchescu@yahoo.com, jurchescu_office@yahoo.ro

Avand in vedere: faptul ca potrivit raportului de evaluare, imobilele inscrise in C.F. nr. 42407, nr. 42408, nr. 42409, nr. 42410, nu au acces la str. Muntele Nemanu, fara a fi specificat accesul catre acestea, fiind considerate ca fiind aferente imobilului inregistrat in C.F. nr. 41708, faptul ca toate imobilele urmarite provin din dezmembrarea aceleiasi carti funciare (nr. CF vechi: 1471), precum si faptul ca sunt grevate cu aceeasi ipoteca, ca urmare a cererii creditoarei si avand in vedere dispozitiile art. 846, al. 3, Cod procedura civila, **vanzarea la licitatie se va face impreuna si in acelasi timp pentru toate imobilele mai sus enuntate.**

In cartile funciare ale imobilelor exista notate ipoteca si interdictie de instrainare, grevare, dezmembrare, alipire, construire, restructurare, demolare si amenajare in favoarea SUCURSALA BANCA TRANSILVANIA S.A. RESITA; sechestrul asigurator conform Ordonantei din dosar nr. 409/P/2011, emisa de Parchetul de pe langa Tribunalul Caras - Severin; mentinerea solutiei de admitere data prin incheierea nr. 5854/2012 c.f. si respingerea solicitarilor ce au facut obiectul cererii de reexaminare; somatii emise de S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii, in favoarea BANCA TRANSILVANIA S.A..

Executarea silita se efectueaza in baza titlului executoriu - **Contract de credit nr. 21 din data de 21.01.2008 incheiat cu Banca Transilvania S.A. si Contract de ipoteca nr. 21/IPO din data de 21.01.2008 incheiat cu Banca Transilvania S.A., Incheiere/08.03.2019, Incheiere/21.05.2019, Incheiere/13.07.2020, Incheiere/02.04.2021, Incheiere/19.10.2022, Incheiere/16.11.2022, Incheiere/13.09.2023, Incheiere/26.09.2023, Incheiere/06.05.2025, Incheiere/06.07.2026, emise de S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii**, pentru recuperarea unei creante de: **156.992,55 EUR + 150,00 Lei**, reprezentand credit restant, dobanda restanta, creante credit restant, comisioane restante calculate pana la data de 24.06.2026, care se vor calcula si in continuare pana la data platii efective + **11.731,02 Lei**, reprezentand onorariu de executare silita cu T.V.A. inclus + **2.114,45 Lei**, reprezentand cheltuieli de executare silita cu T.V.A. inclus, care se vor achita in functie de stadiul procedurilor de executare silita la momentul recuperarii integrale a debitului, raportat la actele intocmite pana la acel moment + **6.868,50 lei**, reprezentand cheltuieli suplimentare de executare silita cu intocmirea rapoartelor de evaluare, constand in onorarii experti cu T.V.A. inclus + **126,35 Lei** reprezentand cheltuieli suplimentare de executare silita cu T.V.A. inclus, cu efectuarea publicitatii vanzarii imobilelor urmarite, in ziarul de circulatie nationala Romania Libera, in favoarea urmatoarei creditoare **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, cu sediul procesual ales la **IMPROVEMENT CREDIT COLLECTION S.R.L.**

Pretul total de pornire al licitatiei este de **427.777,10 Lei, reprezentand 50% din pretul de evaluare de 855.554,20 Lei**, echivalentul a 173.000 Euro, stabilit prin raport de evaluare, cu urmatoarele mentiuni:
- la stabilirea pretului imobilelor urmarite, care este si pretul de pornire al licitatiei pentru primul termen, a fost luat in considerare cursul valutar B.N.R., avut in vedere in raportul de evaluare, publicat in data de 06.07.2022, de 1 Euro = 4,9454 Lei;

- potrivit raportului de evaluare, pretul total de 173.000 Euro este compus din: pretul de 108.000 Euro aferent imobilelor inscrise in C.F. 41708 + C.F. nr. 42407, C.F. nr. 42408, C.F. nr. 42409, C.F. 42410, pretul de 25.000 Euro aferent C.F. nr. 42405 si pretul de 40.000 Euro aferent C.F. nr. 42406, imobile care, avand in vedere cererea creditoarei si pentru considerentele aratate, se vor vinde la licitatie impreuna si in acelasi timp, potrivit dispozitiilor art. 846, al. 3, Cod Procedura Civila.

Se fixeaza termen de licitatie la data de **03.09.2026, ora 12:30**, 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 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 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, 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.



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: cristijurchescu@yahoo.com, jurchescu_office@yahoo.ro

10. In situatia in care valoarea creantei ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-parti a proprietarului nu acopera cuantumul garantiei, persoanele prevazute la pct. 5, 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 judecatesc, 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 licitatii. 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 licitatii. 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 judecatesc 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 licitatii. 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.

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 judecatesc, 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 adjudece bunurile oferite spre vanzare la o valoare mai mica de 75% din pretul de pornire a primei licitatii, 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 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:

- S.R.L.;
- Urmaritorului: **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, cu sediul procesual ales la IMPROVEMENT CREDIT COLLECTION
 - Urmaritorilor: **TOMOIAGA EUGEN GHEORGHE**;
 - Organelor fiscale locale: Primaria Caransebes;
 - Parchetul de pe langa Judecatoria Caransebes - spre stiinta;
 - D.G.R.F.P. Timisoara - Administratia Judeteana a Finantelor Publice Caras-Severin - spre stiinta;

Cate un exemplar din prezenta se va afisa:

- Timis;
- La sediul S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii, situat in Timisoara, str. Paul Chinezu, nr. 1, apt. 4, jud.
 - La sediul instantei de executare - Judecatoria Caransebes;
 - La locul unde se afla imobilele urmarite/pe usa acestora;
 - La sediul Primariei Caransebes;

Prezenta publicatie, in extras, se va face pe pagina de internet avand adresa <https://prod.executori.ro/repes/>.

Prezenta a fost emisa si a fost afisata la locul tinerii licitatiei, astazi, **06.08.2026**.

EXECUTOR JUDECĂTORESC,
Jurchescu Cristian Mihai



