



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. 904/ex/2022**

**Dosar i nr. 25568/325/2022**

**Dosar i nr. 5676/325/2023, 5676/325/2023/a1**

**TERMEN 1**

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

În cauza de licitație imobiliară pornită la cererea creditorului urmaritor **ARABESQUE S.R.L.** cu sediul în Galați, Str. Timisului nr. 1, Judetul Galați și punct de lucru în Timisoara - 300517, Calea Sagului nr. 205, Judetul Timis și a creditorilor intervenienti: **POPESCU Andreia Florina** cu domiciliul în Timisoara - 300637, Str. Felix nr. 19, bl. 72, sc. A, et. 3, ap. 11, Judetul Timis și **POPESCU Alin Nicolae** cu domiciliul în Timisoara - 300706, Str. Orion nr. 16, bl. 31, sc. D, et. 1, ap. 4, Judetul Timis, împotriva debitorilor: **BETTER RESIDENCE CONSTRUCTIONS S.R.L.** cu sediul în Timisoara - 300449, Str. Steaua nr. 56, et. 2, ap. 10, Judetul Timis și **LINTU Alin Ionut** cu domiciliul în Giroc - 307220, Calea Timisoarei nr. 65, et. 3, ap. 23, Comuna Giroc, Judetul Timis, având în vedere Încheierea civilă nr. 19687/10.10.2022, a Judecatoriei Timisoara, precum și Încheierile civile nr. 4089/27.02.2023 și nr. 4089/10.03.2023 ale Judecatoriei Timisoara, prin care se dispune începerea urmaririlor silite, subsemnatul **JURCHESCU CRISTIAN-MIHAI**, EXECUTOR JUDECĂTORESC:

**DISPUN:**

Licitație publică imobiliară în baza art. 813, 826, 829, 835, 836, 838 și 839, c.pr.civ., privind vânzarea la licitație publică a imobilului situat administrativ în localitatea **Sacalaz, ap. 2, Judetul Timis**, imobil înscris în C.F. nr. **416814-C1-U2 - Sacalaz**, nr. cadastral 416814-C1-U2 (cu terenul aferent în proprietate înscris în C.F. 416814 - Sacalaz), proprietatea exclusivă a debitorului avalist Lintu Alin Ionut, imobil care este compus din:

**Apartament nr. 2, în suprafața utilă de 116,6 mp, cote teren 313/626 în proprietate, cote parti comune 4994/10000, la parter compus din: 1 hol, 1 baie, 1 birou, 1 casa scării, 1 cameră, 1 bucatărie, 1 living, 1 terasă acces, 1 terasă; la etaj, compus din: 1 hol, 3 dormitoare, 2 băi, 1 balcon; 49,94% PCI, 313/626 mp și 1 loc de parcare, potrivit extrasului de carte funciara și raportului de evaluare. Mențiuni potrivit raportului de evaluare: la data evaluării imobilul nu dispune de bransamente la rețele de utilități, terenul imobilului dispune de foraj de apă; pe terenul aferent apartamentului nr. 2 se află un cămin de zădărnici care adaposteste forajul de apă; fosa septică aferentă sistemului de canalizare a fost scoasă de proprietar.**

în baza titlului executoriu - Bilet la Ordin Seria CECE3AH nr. 0344044, emis în data de 26.05.2022 de către Better Residence Constructions SRL, cu scadența la data de 20.09.2022, avalizat de către Lintu Alin Ionut, refuzat la plată, Încheiere/28.10.2022, Încheiere/17.11.2022, Încheiere/21.11.2022, ale S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian-Mihai și Asociației, pentru recuperarea unei creanțe de: **169.397,70 Lei reprezentând pretentii + 8.322,82 Lei** reprezentând onorariu de executare silită cu T.V.A. inclus + **1.148,35 Lei** reprezentând cheltuieli de executare silită cu T.V.A. inclus, care se vor achita în funcție de stadiul procedurilor de executare silită la momentul recuperării integrale a debitului, raportat la actele întocmite până la acel moment, în favoarea **creditorului urmaritor ARABESQUE S.R.L.** și a titlului executoriu - Promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare aut. prin Încheiere de aut. nr. 229 din 10.02.2022 de către SPN Lapadat Maria și Velcirov Razvan-Luciancu, cu modificările și completările făcute prin Act adițional aut. prin Încheiere de aut. nr. 674 din 28.07.2022 de către BIN Irina Maria Lapadat, Act adițional aut. prin Încheiere de aut. nr. 807 din 01.09.2022 de către BIN Irina Maria Lapadat, Act adițional aut. prin Încheiere de aut. nr. 1508 din 27.09.2022 de către SPN Lapadat Maria și Velcirov Razvan-Lucian, Încheiere/04.04.2023 emisă de S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai și Asociației, pentru recuperarea unei creanțe de: **346.295 Lei**, reprezentând pretentii, **ce urmează a se actualiza cu rata inflației până la data plății efective + 10.426,78 Lei** reprezentând onorariu de executare silită cu T.V.A. inclus + **595,50 Lei** reprezentând cheltuieli de executare silită cu T.V.A. inclus, care se vor achita în funcție de stadiul procedurilor de executare silită la momentul recuperării integrale a debitului, raportat la actele întocmite până la acel moment, în favoarea creditorilor intervenienti **POPESCU Andreia Florina** și **POPESCU Alin Nicolae**, precum și în baza titlului executoriu - Încheiere/28.06.2023, ale S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian-Mihai și Asociației, pentru recuperarea unei creanțe de: **1.600,00 lei**, reprezentând cheltuieli de executare silită cu întocmirea rapoartelor de evaluare + **142,80 lei** reprezentând cheltuieli de executare silită cu T.V.A. inclus, cu eliberarea de extrase de carte funciara.

Pretul de pornire a licitației este de **528.147,57 Lei (echivalentul a 106.417,00 Euro)**, stabilit prin **raport de evaluare, cu următoarele mențiuni:** La stabilirea pretului imobilului urmarit, care este și pretul de pornire a licitației pentru primul termen, a fost luat în considerare cursul valutar B.N.R., publicat pentru data de 28.06.2023, de 1 Euro=4,9630 lei.



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

Timișoara - 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

**In cartea funciara a imobilului exista notate: drept de ipoteca legala, promisiune bilaterala de vanzare - cumparare, drept de ipoteca legala asupra terenului si urmarire silita imobiliara in favoarea creditorilor intervenienti POPESCU Andreia Florina si POPESCU Alin Nicolae in dosarul executiional nr. 904/ex/2022 al SCPEJ Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii, urmarire silita imobiliara in favoarea creditorului urmaritor ARABESQUE S.R.L., in dosarul executiional nr. 904/ex/2022 al SCPEJ Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii, urmarire silita imobiliara in favoarea creditorului HOLCIM (ROMANIA) S.A., in dosarul executiional nr. 179/2022 al BEJ Damian Kleinsz Nicolae Vasile, urmarire silita imobiliara in dosarul executiional nr. 390/ex/2023 al SCPEJ Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii si drept de ipoteca legala asupra terenului, in favoarea creditorului urmaritor ANTONIE ELIZA-BETUELA.**

Se fixeaza termen de licitatie la data de **02.08.2023**, ora **09:00** la sediul S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii, situat in Timișoara, 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 in dispozitiile art. 1.654 Cod civil.
4. Debitorul/garantul ipotecar nu poate licita nici personal, nici prin persoana interpuse, 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, 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 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 restituirile 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 care o au in 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, licitatiea 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, licitatiea 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 licitatiea. 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 licitatiea 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.
14. Dupa adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat sa depuna pretul in termen de cel mult 30 de zile



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

Timișoara - 300048, Str. Paul Chinezu nr. 1, ap. 4, Județul Timiș C.I.F. 36275258  
tel: 0256 430 741 fax: 0256 430 749  
e-mail: jurchescu\_office@yahoo.ro

de la data vanzării, 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 adjudecătura nu depune prețul în termenul de 30 de zile de la data vanzării, imobilul se va scoate din nou în vânzare în contul adjudecăturii, la prețul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de preț, conform art. 851 alin. (1) C.proc.civ. Dacă la noul termen de licitație imobilul nu a fost vândut, fostul adjudecat 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 adjudece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din prețul 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 adjudecat este un creditor, el poate depune creanța sa în contul prețului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferența de preț în termen de cel mult 30 de zile de la data vanzării. 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 prețului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor lor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferența de preț, 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 prețului.

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 08<sup>00</sup>-14<sup>00</sup>.

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 prețul de adjudecare se pedepsește cu închisoare de la unu la 5 ani.

Câte un exemplar din prezenta se va comunica:

- Urmăritorului: **ARABESQUE S.R.L.**,
- Intervenienților: **POPESCU Andreia Florina** și **POPESCU Alin Nicolae**;
- Urmăritorilor: **BETTER RESIDENCE CONSTRUCTIONS S.R.L.** și **LINTU Alin Ionuț**;
- Organelor fiscale locale;
- **BEJ Damian Kleinsz Nicolae Vasile pentru creditorul HOLCIM (ROMANIA) S.A.**;
- **ANTONIE ELIZA-BETUELA**;

Câte un exemplar din prezenta se va afișa:

- La sediul S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai și Asociații;
- La sediul instanței de executare - Judecătoria Timișoara;
- La locul unde se află imobilul urmărit/pe usa acestuia;
- La sediul Primăriei localității Sacalaz;

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/repes>

Prezenta a fost emisă și a fost afișată la locul tinerii licitației, astăzi, **28.06.2023**.

EXECUTOR JUDECĂTORESC



