



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

TERMEN 1

Dosar i nr. 25568/325/2022

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

**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, Județul Galați și punct de lucru în Timisoara - 300517, Calea Sagului nr. 205, Județul 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, Județul Timis și **POPESCU Alin Nicolae** cu domiciliul în Timisoara - 300706, Str. Orion nr. 16, bl. 31, sc. D, et. 1, ap. 4, Județul Timis, împotriva debitorilor: **BETTER RESIDENCE CONSTRUCTIONS S.R.L.** cu sediul în Timisoara - 300449, Str. Steaua nr. 56, et. 2, ap. 10, Județul Timis și **LINTU Alin Ionut** cu domiciliul în Giroc - 307220, Calea Timisoarei nr. 65, et. 3, ap. 23, Comuna Giroc, Județul 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 urmăririi silite, subsemnatul **JURCHESCU CRISTIAN-MIHAI**, EXECUTOR JUDECĂTORESC:

DISPUN:

Licitatie publica imobiliara in baza art. 813, 826, 829, 835, 836, 838 și 839, c.pr.civ., privind vanzarea la licitatie publica a imobilului situat administrativ in localitatea **Sacalaz, ap. 1, Judetul Timis**, imobil inscris in C.F. nr. **416814-C1-U1 - Sacalaz**, nr. cadastral 416814-C1-U1 (cu terenul aferent in proprietate inscris in C.F. 416814 - Sacalaz), proprietatea exclusiva a debitorului avalist Lintu Alin Ionut, imobil care este compus din:

Apartament nr. 1, in suprafata utila de 116,9 mp, cote teren 313/626 in proprietate, cote parti comune 5006/10000, la parter compus din: 1 hol, 1 baie, 1 birou, 1 casa scarii, 1 camera, 1 bucatarie, 1 living, 1 terasa acces, 1 terasa; la etaj, compus din: 1 hol, 3 dormitoare, 2 bai, 1 balcon; 50,06% PCI, 313/626 mp si 1 loc de parcare, potrivit extrasului de carte funciara si raportului de evaluare. Mentiuni potrivit raportului de evaluare: la data evaluarii imobilul nu dispune de bransamente la retele de utilitati, terenul imobilului dispune de foraj de apa; pe terenul aferent apartamentului nr. 2 se afla un camin de zidarie care adaposteste forajul de apa.

in baza titlului executoriu - Bilet la Ordin Seria CECE3AH nr. 0344044, emis in data de 26.05.2022 de catre Better Residence Constructions SRL, cu scadenta la data de 20.09.2022, avalizat de catre Lintu Alin Ionut, refuzat la plata, Încheiere/28.10.2022, Încheiere/17.11.2022, Încheiere/21.11.2022, ale S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian-Mihai si Asociatii, pentru recuperarea unei creante de: **169.397,70 Lei reprezentand pretentii + 8.322,82 Lei reprezentand onorariu de executare silita cu T.V.A. inclus + 1.148,35 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, in favoarea **creditorului urmaritor ARABESQUE S.R.L.** si a titlului executoriu - Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare aut. prin Încheiere de aut. nr. 229 din 10.02.2022 de catre SPN Lapadat Maria si Velciov Razvan-Luciancu, cu modificarile si completarile facute prin Act aditional aut. prin Încheiere de aut. nr.674 din 28.07.2022 de catre BIN Irina Maria Lapadat, Act aditional aut. prin Încheiere de aut. nr. 807 din 01.09.2022 de catre BIN Irina Maria Lapadat, Act aditional aut. prin Încheiere de aut. nr. 1508 din 27.09.2022 de catre SPN Lapadat Maria si Velciov Razvan-Lucian, Încheiere/04.04.2023 emisa de S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii, pentru recuperarea unei creante de: **346.295 Lei**, reprezentand pretentii, **ce urmeaza a se actualiza cu rata inflatiei pana la data platii efective + 10.426,78 Lei** reprezentand onorariu de executare silita cu T.V.A. inclus + **595,50 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, in favoarea creditorilor intervenienti **POPESCU Andreia Florina** si **POPESCU Alin Nicolae**, precum si in baza titlului executoriu - Încheieri/28.06.2023, ale S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian-Mihai si Asociatii, pentru recuperarea unei creante de: **1.600,00 lei**, reprezentand cheltuieli de executare silita cu intocmirea rapoartelor de evaluare + **142,80 lei**, reprezentand cheltuieli suplimentare de executare silita cu T.V.A. inclus, cu eliberarea de extrase de cate funciara.

Pretul de pornire a licitatiei este de **446.481,41 Lei (echivalentul a 89.962,00 Euro)**, stabilit prin **raport de evaluare, cu urmatoarele mentiuni:** 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., publicat pentru data de 28.06.2023, de 1 Euro=4,9630 lei.

In cartea funciara a imobilului exista notate: ipoteca legala si urmarire silita imobiliara in dosarul executiional nr. 87/ex/2023 al BEJ Rosu Dan Catalin, in favoarea creditorilor CIOPLEA EDUARD-IONUT si



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timișoara
**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

CIOPLEA ECATERINA-NICOLETA; 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; drept de ipoteca legala asupra terenului in favoarea creditorilor POPESCU Andreia Florina si POPESCU Alin Nicolae.

Se fixeaza termen de licitatie la data de **02.08.2023**, ora **10:00** 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, 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 fiscal 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.

10. In situatia in care valoarea creantei ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-parti a proprietarului 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 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.



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

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 creditorii 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 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 inchisoare de la unu la 5 ani.

Cate un exemplar din prezenta se va comunica:

- Urmaritorului: **ARABESQUE S.R.L.**,
- Intervenientilor: **POPESCU Andreia Florina** si **POPESCU Alin Nicolae**;
- Urmaritorilor: **BETTER RESIDENCE CONSTRUCTIONS S.R.L.** si **LINTU Alin Ionut**;
- Organelor fiscale locale;
- **BEJ Damian Kleinsz Nicolae Vasile** pentru creditorul **HOLCIM (ROMANIA) S.A.**;
- **BEJA Popa Ovidiu-Stefan** si **Rosu Dan Catalin**, pentru creditorii **CIOPLEA EDUARD-IONUT** si **CIOPLEA ECATERINA-NICOLETA**;
- **ANTONIE ELIZA-BETUELA**;
- **CIOPLEA EDUARD-IONUT**, **CIOPLEA ECATERINA-NICOLETA**;

Cate un exemplar din prezenta se va afisa:

- La sediul S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii;
- La sediul instantei de executare - Judecatoria Timisoara;
- La locul unde se afla imobilul urmarit/pe usa acestuia;
- La sediul Primariei localitatii Sacalaz;

Prezenta publicatie, in extras, se va face in ziarul de circulatie nationala Romania Libera, precum si pe pagina de internet avand adresa <https://prod.executori.ro/repes>

Prezenta a fost emisa si a fost afisata la locul tinerii licitatiei, astazi, **28.06.2023**.

EXECUTOR JUDECĂTORESC



