



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: cristijurchescu@yahoo.com, jurchescu\_office@yahoo.ro

**Emisa conform art.839 Cod procedura civila**

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

**TERMEN 2**

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

În cauza de executare silită imobiliară pornită 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 civilă nr. 159/21.01.2019, pronunțată de Judecătoria 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 casa, 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;**
- imobil 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 cartii 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 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: cristijurchescu@yahoo.com, jurchescu\_office@yahoo.ro

Având în vedere: faptul că potrivit raportului de evaluare, imobilele înscrise în C.F. nr. 42407, nr. 42408, nr. 42409, nr. 42410, nu au acces la str. Muntele Nemanu, fără a fi specificat accesul către acestea, fiind considerate ca fiind aferente imobilului înscris în C.F. nr. 41708, faptul că toate imobilele urmarite provin din dezmembrarea aceleiași carti funciare (nr. CF vechi: 1471), precum și faptul că sunt grevate cu aceeași ipoteca, ca urmare a cererii creditoarei și având în vedere dispozițiile art. 846, al. 3, Cod procedura civilă, **vanzarea la licitație se va face împreună și în același timp pentru toate imobilele mai sus enunțate.**

**În cartile funciare ale imobilelor există notate ipoteca și interdicție de înstrăinare, grevare, dezmembrare, alipire, construire, restructurare, demolare și amenajare în favoarea SUCURSALA BANCA TRANSILVANIA S.A. RESITA; sechestrul asigurător conform Ordonanței din dosar nr. 409/P/2011, emisă de Parchetul de pe lângă Tribunalul Caras - Severin; menținerea soluției de admitere dată prin încheierea nr. 5854/2012 c.f. și respingerea solicitărilor ce au făcut obiectul cererii de reexaminare; somatii emise de S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai și Asociații, în favoarea BANCA TRANSILVANIA S.A..**

Executarea silită se efectuează în baza titlului executoriu - **Contract de credit nr. 21 din data de 21.01.2008 încheiat cu Banca Transilvania S.A. și Contract de ipoteca nr. 21/IPO din data de 21.01.2008 încheiat cu Banca Transilvania S.A., Încheiere/08.03.2019, Încheiere/21.05.2019, Încheiere/13.07.2020, Încheiere/02.04.2021, Încheiere/19.10.2022, Încheiere/16.11.2022, Încheiere/13.09.2023, emise de S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai și Asociații**, pentru recuperarea unei creanțe de: **138.778,76 EUR + 150,00 Lei**, reprezentând credit restant, dobânda restantă, creanțe credit restant, comisioane restante calculate până la data de 27.07.2023, care se vor calcula și în continuare până la data plății efective + **11.731,02 Lei**, reprezentând onorariu de executare silită cu T.V.A. inclus + **2.114,45 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 + **6.868,50 lei**, reprezentând cheltuieli suplimentare de executare silită cu întocmirea rapoartelor de evaluare, constând în onorarii experți cu T.V.A. inclus + **126,35 Lei** reprezentând cheltuieli suplimentare de executare silită cu T.V.A. inclus, cu efectuarea publicității vânzării imobilelor urmarite, în ziarul de circulație națională România Liberă, în favoarea urmaritoarei creditoare **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, cu sediul procesual ales la IMPROVEMENT CREDIT COLLECTION S.R.L..

Pretul total de pornire al licitației este de **641.665,65 Lei, reprezentând 75%** din pretul de evaluare de 855.554,20 Lei, echivalentul a 173.000 Euro, stabilit prin raport de evaluare, cu următoarele mențiuni:

- la stabilirea pretului imobilelor urmarite, care este și pretul de pornire al licitației pentru primul termen, a fost luat în considerare cursul valutar B.N.R., avut în vedere în raportul de evaluare, publicat în 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 înscrise în 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 și pretul de 40.000 Euro aferent C.F. nr. 42406, imobile care, având în vedere cererea creditoarei și pentru considerentele arătate, se vor vinde la licitație împreună și în același timp, potrivit dispozițiilor art. 846, al. 3, Cod Procedura Civilă.

Se fixează termen de licitație la data de **12.10.2023, ora 09:30**, la sediul S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai și Asociații, situat în Timișoara, str. Paul Chinezu, nr.1, ap. 4, jud. Timiș.

#### **CONDITII PRIVIND LICITATIA:**

1. Poate participa la licitație, în calitate de licitator, orice persoană care are capacitate deplină de exercițiu, precum și capacitatea să dobândească bunul ce se vinde, conform art. 843 alin. (1) C.proc.civ.
2. În cazul în care persoanele care vor să participe la licitație sunt reprezentate prin mandatar, mandatarul va avea obligația de a prezenta, în original, o procură specială autentică, conform art. 843 alin. (4) C.proc.civ.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1.654 Cod civil.
4. Debitorul/garantul ipotecar nu poate licita nici personal, nici prin persoană interpusă, conform art. 843 alin. (2) C.proc.civ.
5. Invităm pe toți cei care vor să cumpere imobilul să se prezinte la termenul de vânzare, la locul fixat în acest scop și până la acel termen să prezinte oferta de cumpărare, conform art. 839 alin. 1, lit.k) C.proc.civ. Persoanele care s-au înscris la licitație, se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare, la locul tinerii licitației având asupra lor actul de identitate. Ofertanții sunt obligați să depună, până la termenul de vânzare, o garanție reprezentând 10 % din pretul de pornire a licitației, conform art. 839, alin.1, lit . l). Conform art. 844 C.proc.civ. persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună la unitatea prevăzută de lege, la dispoziția executorului judecătoresc, o garanție reprezentând 10% din pretul de începere a licitației pentru termenul 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 retragere 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 urmaritori sau intervenienți; persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comună pe cote-parti; 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-parti a proprietarului nu acopera





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

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

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, **13.09.2023**.



