



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

Emisa conform art.839 Cod procedura civila

Dosar nr. 590/EX/2018; Dosar nr. 591/EX/2018 - conexate

TERMEN 1

Dosar i. nr. 21416/325/2018; Dosar i. nr. 25127/325/2018; Dosar i. nr. 2055/210/2018

Dosar i.nr. 25126/325/2018, Dosar i.nr. 21359/325/2018, Dosar i.nr. 2056/210/2018, Dosar i. nr. 2225/210/2018

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

În procedura de licitație imobiliară solicitată de urmaritorul creditor **DAMIRA IMOBILIARI S.R.L.** (în calitate de cesionar al creanței creditoarelor cedente APS DELTA S.A. și Banca C.R. FIRENZE ROMANIA S.A., actualmente Banca Comercială Intesa Sanpaolo România S.A.), cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 100, ap.1/3A, jud. Arad, împotriva debitorilor – terți dobânditori **CRAIOVAN Mihai** cu domiciliul în Giroc - 307220, Str. Daliei nr. 51, Judetul Timis și **CRAIOVAN Dana - Lucia** cu domiciliul în Giroc - 307220, Str. Daliei, nr. 51, Judetul Timis, având în vedere Încheierea civilă nr. 9287/22.08.2018 pronunțată de Judecătoria Timișoara, Decizia nr. 1512/A/2018/12.11.2018 pronunțată de Tribunalul Timis, Încheierea civilă nr. 9476/03.10.2018 pronunțată de Judecătoria Timișoara, Încheierea civilă nr. 1431/07.09.2018 pronunțată de Judecătoria Chisineu Cris (dos. nr. 590/ex/2018), Încheierea civilă nr. 11091/05.10.2018 pronunțată de Judecătoria Timișoara, Încheierea civilă nr. 8302/23.08.2018 pronunțată de Judecătoria Timișoara, Încheierea nr. 1432/07.09.2018 pronunțată de Judecătoria Chisineu Cris, Încheierea nr. 1891/06.12.2018 pronunțată de Judecătoria Chisineu Cris (dos. nr. 591/ex/2018), prin care a fost încuviințată și dispusă executarea silită în prezentele dosare executionale, precum și Încheierea de conexare a dosarelor executionale din data de 28.01.2021 și Încheierea de îndreptare a erorii materiale strecurată în Încheierea de conexare dosare executionale încheiată în data de 28.01.2021, ora 12:00, pronunțată în data de 30.09.2021, ora 11:00, subsemnatul **JURCHESCU CRISTIAN MIHAI, EXECUTOR JUDECĂTORESC:**

DISPUN:

În baza art. 813, 814, 826, 829, 835, 836, 838 și 839, c.pr.civ., vânzarea la licitație publică a imobilului situat administrativ în localitatea **Giroc - 307220, Str. Daliei, nr. 51, Judetul Timis**, imobil înscris în C.F. nr. **400932 - Giroc** (Nr. CF. vechi: 4034), nr. cadastral/top CAD: Cc53/1/17/5/b, CAD: Cc53/1/17/5/b-C1, proprietatea comună în devalmasie a debitorilor – terți dobânditori **CRAIOVAN MIHAI** și **CRAIOVAN DANA LUCIA**, imobil care este compus din:

Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 445 mp, cu construcții de locuințe constând în casa P+M, având suprafața construită la sol de 74,45 mp (fără terase) și suprafața desfășurată de 148,9 mp, iar suprafața utilă este de 106,47 mp; suprafața teraselor este de 50,81 mp iar suprafața balcoanelor este de 10,29 mp, potrivit cartii funciare și raportului de evaluare.

Potrivit raportului de evaluare, în curtea imobilului se află un carport de cca 26 mp cu o casuță de grădina înglobată de cca 14 mp, extratabulare; conform dispozițiilor art. 814, al.3, Cod procedura civilă, construcțiile extratabulare se vor valorifica deodată cu imobilul înscris în cartea funciara.

în baza titlurilor executorii - Contract de Ipotecă nr. 11/0032/24.08.2007, autentificat cu nr. 1456/24.08.2007 de către NP Emilia Poenariu, autentificat prin Încheierea de legalizare copie sub nr. 2432/28.08.2013 de către NP Miriana Cadarean aferent Contract de Credit nr. 11/0096/24.08.2007, autentificat prin încheiere de legalizare copie nr. 2431/28.08.2013 de către NP Mireana Cadarean, Act Adicional 01/24.10.2007 la Contractul de Credit nr. 11/0096/24.08.2007 raportat la Sentința civilă nr. 1511/06.10.2011, pronunțată de Tribunalul Timis Secția a II-a Civilă, Încheiere/30.11.2011, pronunțată de Tribunalul Timis Secția a II-a Civilă, Decizia civilă nr. 521/06.03.2012, pronunțată de Curtea de Apel Timișoara Secția a II-a Civilă, Încheiere/22.03.2019, emise de S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai și Asociații (dos. nr. 590/ex/2018), Contract de Ipotecă nr. 11/0044/24.10.2007 autentificat cu nr. 1867/24.10.2007 de către NP Emilia Poenariu, Contract de Ipotecă nr. 11/0072/29.02.2008 autentificat cu nr. 279/29.02.2008 de către NP Emilia Poenariu aferent Contract de Credit nr. 11/0097/24.08.2007, Act aditional nr. 01/24.10.2007 la Contract de Credit nr. 11/0097/24.08.2007 emise de către Banca C.R.FIRENZE România S.A sucursala Timișoara, Act aditional nr. 02/29.02.2008 autentificat prin Încheierea de legalizare copie nr. 2433/28.08.2013 de către NP Mireana Cadarean, Act aditional nr. 03/08.08.2008 autentificat prin Încheierea de legalizare copie nr. 2435/28.08.2018 de către NP Miriana Cadarean, Act aditional nr. 04/08.09.2008, Act aditional nr. 05/15.09.2008 autentificat prin Încheierea de legalizare copie nr. 2436/28.08.2013 de către NP Miriana Cadarean, Act aditional nr. 06/31.12.2008 autentificat prin Încheierea de legalizare copie nr. 2434/28.08.2013 de către NP Miriana Cadarean la Contract de Credit nr. 11/0097/24.08.2007 raportat la Sentința civilă nr. 1511/06.10.2011, pronunțată de Tribunalul Timis Secția a II-a Civilă, Decizia civilă nr. 521/06.03.2012, pronunțată de Curtea de Apel Timișoara Secția a II-a Civilă, Încheiere/22.03.2019, emise de S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai și Asociații (dos. nr. 591/ex/2018), Încheiere/28.02.2022, Încheiere/02.10.2023, emise de S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai și Asociații, pentru recuperarea creanțelor de: **10.083,78 Euro**, reprezentând creanța cedată + **3.894,18 Lei**, reprezentând diferența onorariu și cheltuieli de executare silită (dos. nr. 590/ex/2018) + **91.464,58 Euro**, reprezentând creanța cedată + **7.713,83 Lei** reprezentând diferența onorariu și cheltuieli de executare silită (dos. nr. 590/ex/2018) + **1.000,00 lei**, reprezentând cheltuieli de executare silită cu întocmirea raportului de evaluare + **51,65 lei** (T.V.A. inclus), reprezentând cheltuieli suplimentare de executare silită, în favoarea urmaritorului creditor **DAMIRA IMOBILIARI S.R.L.** (în calitate de cesionar al creanței creditoarelor cedente APS DELTA S.A. și Banca C.R. FIRENZE ROMANIA S.A., actualmente Banca Comercială Intesa Sanpaolo România S.A.).

Pretul de pornire a licitației este de **832.748,04 Lei, echivalentul a 167.400,00 Euro**, stabilit prin raport de evaluare, cu următoarele mențiuni: Pretul de evaluare cuprinde și valoarea construcțiilor extratabulare care, în conformitate cu dispozițiile art. 814, al.3, Cod procedura civilă, se vor valorifica deodată cu imobilul înscris în cartea funciara; Cursul valutar avut în vedere la stabilirea pretului de pornire a licitației pentru primul termen este cel BNR, publicat pentru data de 02.10.2023, de 1 Euro = 4,9746 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, Județul Timiș C.I.F. 36275258
tel: 0256 430 741 fax: 0256 430 749
e-mail: jurchescu_office@yahoo.ro

În cartea funciara a imobilului se afla notate: drepturi de ipoteca în valoare de 154.000 EUR + dobanzile lunare și comisioanele aferente, precum și orice alte sume datorate, în valoare de 100.000 EUR + dobanzile lunare și comisioanele aferente, în valoare de 50.000 EUR + dobanzile lunare și comisioanele aferente; interdicții de înstrăinare, grevare, divizare, demolare și închiriere, în favoarea creditorului DAMIRA IMOBILIARI SRL; Plângere împotriva încheierii nr. 99794/13.07.2010, înregistrată de Banca CR Firenze Romania la data de 12.08.2010; Plângere împotriva încheierii nr. 136729/28.09.2010 înregistrată de Banca CR Firenze Romania SA prin Av Motica la data de 11.11.2010; Hotărâre judecătorească nr. 9349/30/2008/20-05-2010 emis de Tribunalul Timiș; respingerea cererii de reexaminare formulată de Banca CR Firenze Romania S.A. cu menținerea dispozițiilor încheierii nr. 99794/2010 prin care este admisă înscirierea; cererea de revizuire formulată de Craiovan Mihai și Dana Lucia... împotriva deciziei civile nr. 72/18.01.2011 pronunțată de Curtea de Apel Timișoara, dosar înregistrat sub nr. 133/59/2011; contestația în anulare formulată de Craiovan Mihai și Dana Lucia... împotriva deciziei civile nr. 72/18.01.2011 pronunțată de Curtea de Apel Timișoara, dosar înregistrat sub nr. 295/59/2011; Somatie din dosar exec. nr. 634/ex/2013 emisă de EX. JUD. Jurchescu Cristian Mihai în favoarea Banca Comerciala Intesa Sanpaolo Romania SA Arad (societate absorbită a băncii C.R. Firenze Romania SA) prin Banca Comerciala Intesa Sanpaolo Romania SA, Suc. Timișoara; Somatie nr. 635/EX, din 30.09.2013 emisă de EX. JUD. Jurchescu Cristian Mihai în favoarea Banca Comerciala Intesa Sanpaolo Romania SA Arad, (societate absorbită a băncii C.R. Firenze Romania SA) prin Banca Comerciala Intesa Sanpaolo Romania SA, Suc. Timișoara; Actiune în instanța nr. Dosar nr. 18551/325, din 24/07/2017 emisă de Judecătoria Timișoara, urmărirea silite imobiliare în dosarele nr. 590/ex/2018 și nr. 591/ex/2018 ale SCPEJ Jurchescu Cristian Mihai și Asociației, în favoarea APS Delta SA.

Urmărirea silite în prezentele dosare execuționale se efectuează în vederea recuperării sumelor datorate de împrumutul principal **Rewai Construct Company S.A. - radiată**, cu sediul în Timișoara, str. Matei Basarab, bloc. A5, ap. 1, Cam. 3, județul Timiș, potrivit titlurilor executorii înainte arătate.

Se fixează termen de licitație la data de **09.11.2023**, ora **10:00**, la sediul S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai și Asociației, 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 mandat, mandatul 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 prețul 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 prețul de începere a licitației pentru termenul respectiv. Dovada consemnării va fi atașată ofertei de cumpărare ce va cuprinde prețul 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 prețul 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 moștenitor, declarații fiscale de venit, contracte de închiriere, fluturas de salariu etc.), conform Legii nr. 129/2019;
8. Facem mențiunea că restituirea recipiselor se face prin virament bancar în contul deponentului.
9. Nu au obligația de a depune garanția prevăzută mai sus: creditorii urmăritori sau intervenienți; persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comună pe cote-parti; titularii unui drept de preempțiune, 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 acoperă cuantumul garanției, persoanele prevăzute la art. 844 alin. (2) și (3) C.proc.civ, vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art. 844 alin. (4) C.proc.civ.
11. Somatie: conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit .j) C.proc.civ. toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să îl anunțe executorului judecătoresc, înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, în termenele și sub sancțiunile prevăzute de lege.
12. Titularul unui drept de preempțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 C.proc.civ.
13. Potrivit prevederilor art. 846 C.proc.civ. prețul de pornire a licitației pentru **primul termen** este prețul oferit, dacă acesta este mai mare decât cel la care s-a făcut evaluarea, iar în lipsa unei asemenea oferte, licitația va porni de la prețul de evaluare. În cazul în care nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amana la un **al doilea termen**, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o nouă publicatie, în condițiile art. 839 C.proc.civ. La acest termen, licitația va începe de la prețul de 75 % din prețul de pornire al primei licitații. Dacă nu se obține prețul de începere a licitației și există cel puțin 2 licitatori, la același termen, bunul va fi vândut la cel mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30 % din prețul de pornire al primei licitații. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația. Dacă nici la a doua licitație imobilul nu a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecătoresc va putea stabili o nouă licitație pentru **al treilea termen**, la care licitația va începe de la prețul de 50% din prețul de pornire al primei licitații. Dacă nu se obține acest preț și există cel puțin 2 licitatori, bunul va fi vândut, la acest termen, la cel mai mare preț oferit, chiar dacă acesta din urmă este mai mic decât valoarea creanței ori a garanției. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană



Camera Executorilor Judecatoresti 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

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 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 indepartaa, 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: **DAMIRA IMOBILIARI S.R.L.**;
- Urmaritorilor: **CRAIOVAN Mihai, CRAIOVAN Dana - Lucia**;
- Organelor fiscale locale - Primaria localitatii Giroc;

Cate un exemplar din prezenta se va afisa:

- La sediul S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii, situat in Timisoara, str. Paul Chinezu, nr. 1, apt. 4, jud. Timis;
- La sediul instantei de executare - Judecatoria Timisoara, Judecatoria Chisineu Cris;
- La locul unde se afla imobilul urmarit/pe usa acestuia;
- La sediul Primariei localitatii Giroc;

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, **02.10.2023**.

EXECUTOR JUDECĂTORESC
Jurchescu Cristian Mihai



