



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

Dosare nr. 693/EX/2018; nr. 236/EX/2021 - conexate

TERMEN 2

Dosare i. nr. 27117/325/2018; nr. 9641/325/2021; nr. 9641/325/2021/a1

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

În procedura de executare silita imobiliara solicitata de urmaritorul creditor **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, cu sediul in Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor, nr. 30-36, Judetul Cluj, cu sediul procesual ales la IMPROVEMENT CREDIT COLLECTION S.R.L., cu sediul in Bld. Dimitrie Pompeiu, nr. 6A, Clădirea Olympus House, et. 2, București, Sectorul 2, împotriva debitorului **BACEAN Aurel Ioan (garant ipotecar)**, cu domiciliul in Timișoara, Str.Ion Popovici Banateanu, nr. 23, Judetul Timis, cu domiciliul procedural ales la S.C.P.A. „Socol&Asociatii”, cu sediul in Timișoara, str. Martir Dan Carpin, nr. 2, bl. 45, sc. A, et. 1, ap. 4, Judetul Timis, avand in vedere Incheierea civila nr. 12206/25.10.2018 pronuntata de Judecatoria Timișoara (dos. nr. 693/ex/2018), Incheierea civila nr. 4642/08.04.2021 pronuntata de Judecatoria Timișoara, Incheierea civila nr. 4642/12.04.2021 pronuntata de Judecatoria Timișoara (dos. nr. 236/ex/2021) si Incheierea privind conexarea dosarelor executionale/28.06.2021 emisa de catre S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian - Mihai si Asociatii, subsemnatul **JURCHESCU CRISTIAN MIHAI, EXECUTOR JUDECĂTORESC:**

DISPUN:

In baza art. 813, 814, 826, 829, 835, 836, 838 si 839, c.pr.civ., vanzarea la licitatie publica a imobilului situat administrativ in localitatea **Timișoara - 300151, Str. Vulturilor nr. 74, Judetul Timis, inscris in C.F. nr. 419134 Timișoara** (Nr. CF vechi: 8259), nr. cadastral: Top: 16382, 16383 (A1), Top: 16383 (A1.1), proprietatea exclusiva a debitorului Bacean Aurel Ioan (garant ipotecar), imobil care este compus din:

Teren intravilan, in suprafata de 798 mp din care 500 mp categoria de folosinta curti constructii constand in curte si 298 mp categoria de folosinta altele constand in gradina, cu constructii de locuinte constand in casa identificata potrivit raportului de evaluare ca fiind compusa din trei corpuri (primul corp, la strada, in regim de inaltime D+P+Pod; al doilea corp, central, in regim de inaltime P+M; al treilea corp, inspre gradina, in regim de inaltime P), in Su de 208 mp si Scd de 249,6 mp, precum si un garaj utilizat ca spatiu de depozitare, potrivit cartii funciare si raportului de evaluare. Conform dispozitiilor art. 814, al.3, Cod procedura civila, constructiile neutilizate se vor valorifica deodata cu imobilul inscris in cartea funciara, pornind de la pretul stabilit prin raportul de evaluare-----

in baza titlului executoriu - **Contract de Garantie Reala Imobiliara autentificat cu nr. 1120/01.09.2008 de catre BNP Popescu Costel, Contract de Garantie Reala Imobiliara autentificat cu nr. 1121/01.09.2008 de catre BNP Popescu Costel** (dos. nr. 693/ex/2018, 236/ex/2021), **Incheiere/23.11.2018, emisa de S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii** (dos. nr. 693/ex/2018), **Incheiere/23.04.2021, emisa de S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii** (dos. nr. 236/ex/2021), **Incheiere/12.12.2022 emisa de S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii** (dos. nr. 693/ex/2018, 236/ex/2021), pentru recuperarea umatoarelor creante: **106.259,94 CHF** reprezentand sume scadente aferente ratelor de credit de la nr. 1 la nr. 28 conform notificarii nr. 747248/11.09.2018 inregistrata la BEJ Teregovan Florin sub nr. 95/14.09.2018, la care se adauga dobanzi penalizatoare conform titlurilor de creanta si a notificarilor + **11.435,90 Lei**, reprezentand onorariu de executare silita cu T.V.A. inclus + **827,40 Lei**, reprezentand cheltuieli de executare silita, 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 (dos. nr. 693/ex/2018) + **100.306,80 CHF (echivalentul a 447.990,23 lei)** reprezentand sume scadente aferente ratelor de credit nr. 29-58, potrivit dispozitiilor Sentintei civile nr. 16214/17.12.2021, definitiva, pronuntata de Judecatoria Timișoara in dosarul nr. 13226/325/2021 + **9.779,90 lei**, reprezentand onorariu executare silita cu T.V.A. inclus diminuat prin Sentinta civila nr. 16214/17.12.2021, definitiva, pronuntata de Judecatoria Timișoara in dosarul nr. 13226/325/2021 + **776,90 Lei** reprezentand cheltuieli de executare silita cu T.V.A. inclus (dos. nr. 236/ex/2021) + **1.400,00 lei** (T.V.A. inclus), reprezentand cheltuieli suplimentare de executare silita cu intocmirea rapoartelor de evaluare, constand in onorariul expertului evaluator + **75,43 lei** (T.V.A. inclus), reprezentand cheltuieli suplimentare de executare silita cu efectuarea publicitatii vanzarii imobilului urmarit in ziarul de circulatie nationala Romania Libera, pentru un termen si cu obtinerea de extrase de carte funciara (dos. nr. 693/ex/2018, 236/ex/2021), in favoarea urmaritorului creditor **BANCA TRANSILVANIA S.A. (continuator al VOLKSBANK ROMANIA S.A.)**.

Pretul de pornire al licitatiei este de **872.190,75 Lei, reprezentand 75% din pretul de evaluare de 1.162.921,00 Lei, echivalentul a 235.000,00 Euro**, stabilit prin raport de evaluare, cu mentiunea ca 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., avut in vedere la intocmirea raportului de evaluare, valabil la data de 11.10.2021, de 1 Euro=4,9486 lei.

In cartea funciara a imobilului exista notate ipoteca si interdictii de instrainare, grevare, demolare si inchiriere in favoarea Volksbank Romania SA, precum si Somatie nr. 1176 din 16.03.2015 emisa de SCPEJ Matei & Asociatii in favoarea Volksbank Romania SA, respingere cerere de reexaminare a incheierii nr. 50306/20.03.2015 formulata de catre Bacean Ioan Aurel prin SCP Socol & Asociatii, somatie nr. 693/ex/2018 emisa de SCPEJ Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii in favoarea BANCA TRANSILVANIA S.A., respingere cerere de reexaminare a incheierii nr. 254700/03.12.2018 formulata de catre Bacean Ioan Aurel prin SCP Socol & Asociatii, somatie nr. 236/ex/2021 emisa de SCPEJ Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii in favoarea BANCA TRANSILVANIA S.A.

Se fixeaza termen de licitatie la data de **12.04.2023, ora 11:00**, 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 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



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

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 restituirea 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 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. Somatic: 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 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 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 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 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.

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 licitatie, adica din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozitiilor art. 843 alin. 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:

- Urmaritorului: **BANCA TRANSILVANIA S.A. (continutor al VOLKSBANK ROMANIA S.A.);**

- Urmaritului: **BACEAN Aurel Ioan;**

- **Visa Doina** - spre stiinta;

- Organelor fiscale locale: Directia Fiscala a Municipiului Timisoara;

- **S.C.P.E.J. Matei & Asociatii**, in favoarea creditorului Volksbank Romania S.A. -spre stiinta;

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;

- La locul unde se afla imobilul urmarit/pe usa acestuia;

- La sediul Primariei Timisoara;

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, **16.03.2023**.

