



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

Emisa conform art.839 Cod procedura civila

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

TERMEN 1

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, Județul 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, impotriva debitorului **BACEAN Aurel Ioan (garant ipotecar)**, cu domiciliul in Timișoara, Str. Ion Popovici Banateanu, nr. 23, Județul Timiș, 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, Județul Timiș, 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 conexasia 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, 826, 829, 835, 836, 838 si 839, c.pr.civ., vanzarea la licitatie publica a imobilului situat administrativ in localitatea in localitatea **Timișoara, Str. Colonel Enescu nr. 14 (sc. A), ap. 3, Județul Timiș**, imobil inregistrat in C.F. nr. **414833-C1-U7 - Timișoara** (nr. CF vechi: nr. 34893 TM), nr. cadastral **414833-C1-U7**, proprietatea exclusiva a debitorului Bacean Aurel Ioan (garant ipotecar), imobil care este compus din:

Apartamentul nr. 3, situat la parter, compus din: 1 bucatarie, 3 camere, 1 baie, 1 hol, 1 debara, avand suprafata utila 57,46 mp, 380/10000 cote parti comune, 18/480 mp teren in folosinta, care a functionat anterior ca si cabinet medical, potrivit cartii funciare si raportului 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: **40.742,04 CHF** reprezentand diferenta sume scadente aferente ratelor de credit de la nr. 1 la nr. 58 conform adresei creditoarei nr. 1584442/19.12.2023 (dos. nr. 693/ex/2018, 236/ex/2021) + **261,80 Lei**, reprezentand diferenta onorariu de executare silita cu T.V.A. inclus in dos. nr. 693/ex/2018, in favoarea urmaritorului creditor **BANCA TRANSILVANIA S.A. (continuator al VOLKSBANK ROMANIA S.A.)**.

Pretul de pornire a licitatiei este de **442.953,00 Lei, echivalentul a 89.000,00 Euro**, cu mentiunea ca la stabilirea pretului imobilului urmarit, care este si pretul de pornire a licitatiei, a fost luat in considerare cursul valutar B.N.R., valabil pentru data de 30.01.2024, de 1 Euro=4,9770 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, somatie nr. 693/ex/2018 emisa de SCPEJ Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii in favoarea BANCA TRANSILVANIA S.A., plangere impotriva incheierii nr. 269965/27.12.2018, inregistrata de Bacean Aurel-Ioan la data de 28.01.2019, respingere cerere de reexaminare a incheierii nr. 254708/03.12.2018 formulata de catre Bacean Ioan Aurel prin SCPA Socol & Asociatii, somatie nr. 236/ex/2021 emisa de SCPEJ Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii in favoarea BANCA TRANSILVANIA S.A., somatie nr. 6070/ex/2023, emisa de SCPEJ Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii in favoarea BANCA TRANSILVANIA S.A..

Imobilul urmarit nu este cuprins in Lista Monumentelor Istorice a judetului Timiș 2004 - republicata in 2015, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, Nr. 113 bis/15.02.2016, dar, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, este situat in Zona de Protectie a monumentului istoric Ansamblul urban VII, pozitia 73, cod LMI TM-II-a-B-06107, nefiind necesara obtinerea dreptului de preemtiune, potrivit adresei nr. 426/08.02.202 a Directiei Judetene pentru Cultura Timiș, proprietarii avand obligatiile prevazute de lege.

Se fixeaza termen de licitatie la data de **29.02.2024, ora 10:00**, la sediul S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii, situat in Timișoara, str. Paul Chinezu, nr.1, ap. 4, jud. Timiș.

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



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

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 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 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. 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, licitatie 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, licitatie 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 licitatie. 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 licitatie 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 08⁰⁰-14⁰⁰.

20. Aducem la cunostiinta publica dispozitiile art. 246 din Noul Cod Penal: Deturnarea licitatiilor publice: Fapta de a indeparta, prin strangere 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.**, cu sediul procesual ales la IMPROVEMENT CREDIT COLLECTION S.R.L;

- Urmaritului: **BACEAN Aurel Ioan**;

- **Visan Doina** - spre stiinta;

- Organelor fiscale locale;

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 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, **30.01.2024**.

