



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. 276/EX/2021**

**TERMEN 1**

**Dosar i nr. 11107/325/2021**

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

În cauza de licitație imobiliară pornită de urmaritorul creditor **ALPHA BANK ROMANIA S.A.** cu sediul în București - 013697, Sos. București-Ploiești nr. 172-176, et. 4, Clădirea platinum business & Convention Center, Sector 1, împotriva debitorilor **ARIS COMAGRO S.R.L. - radiată**, cu ultimul sediu în Iecea Mare - 307091, nr. 346, ap. 2, camera 1, Judetul Timis, **COVACI Irina** cu domiciliul în Iecea Mare - 307091, nr. 90, Judetul Timis, **COVACI Aurelian Aris** cu domiciliul în Iecea Mare - 307091, nr. 90, Judetul Timis și **ZOCCA Serge** cu domiciliul în Timisoara - 300048, Str. Martir Gogu Opre nr. 22, Judetul Timis, având în vedere Încheierea civilă nr. 5459/27.04.2021 a Judecatoriei Timisoara, prin care se dispune începerea urmaririi silite, subsemnatul **JURCHESCU CRISTIAN-MIHAI**, EXECUTOR JUDECĂTORESC:

**DISPUN:**

Licitatie publica imobiliară în baza art. 813, 826, 829, 835, 836, 838 și 839, c.pr.civ., privind vânzarea la licitație publica a imobilului situat administrativ în localitatea **Timisoara - 300278, Calea Sever Bocu nr. 41, sc. B, et. III, ap. 9, Judetul Timis**, imobil înscris în C.F. nr. **400608-C1-U15 - Timisoara** (nr. CF vechi: 84804), nr. cadastral 400608-C1-U15 (nr. topografic: 28195/IX), proprietatea comună în devalmasie a debitorilor Covaci Aurelian Aris și Covaci Irina, imobil care este compus din:

**Apartamentul nr. 9, în suprafața utilă de 48 mp, compus din 3 camere și dependințe, cu 19/1026 mp teren în folosință, cote teren 19, cote părți comune 1.84, potrivit cartii funciare și raportului de evaluare**

în baza titlului executoriu - **Contract de credit nr. 52/07.03.2019, încheiat cu ALPHA BANK ROMANIA S.A., Anexa nr. 1 la Contractul de credit nr. 52/07.03.2019, Contract de facilitare de linie de credit multițională cu funcționalitate de overdraft nr. 52/1/07.03.2019, modificat și completat prin Actul adițional nr. 1/16.06.2020, Contract de ipotecă mobilă nr. 428/07.03.2019, Contract de ipotecă mobilă nr. 429/07.03.2019, Contract de fidejuziere nr. 430/07.03.2019, Contract de fidejuziere nr. 431/07.03.2019, Contract de fidejuziere nr. 489/16.06.2020, înscrise în RNPM, Încheiere/07.05.2021, Încheiere/06.06.2022, Încheiere/17.10.2023, Încheiere/13.02.2024, emise de S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian - Mihai și Asociații**, pentru recuperarea unei creanțe de **108.405,53 Lei** reprezentând credit restant, dobânzi restante și alte sume datorate, calculate până la data de 17.06.2024 și care se vor calcula în continuare până la data plății efective a debitului, conform titlului executoriu + **3.825,85 Lei** reprezentând diferența onorariu de executare silită cu T.V.A. inclus + **246,10 Lei** reprezentând cheltuieli de executare silită cu T.V.A. inclus, care se vor achita în funcție de stadiul procedurii de executare silită la momentul recuperării integrale a debitului, raportat la actele întocmite până în acel moment + **140,00 lei**, reprezentând taxa judiciară de timbru, în favoarea urmaritorului creditor **ALPHA BANK ROMANIA S.A.**

Pretul de pornire a licitației este de **347.899,29 Lei (echivalentul a 69.900 Euro)**, stabilit prin **raport de evaluare, cu următoarele mențiuni**: La stabilirea pretului imobilului urmarit, care este și pretul de pornire a licitației, a fost luat în considerare cursul valutar B.N.R., valabil pentru data de 17.06.2024, de 1 Euro = 4,9771 lei.

În cartea funciara există notate ipoteca și interdicție de înstrăinare, grevare și închiriere în favoarea Banca Transilvania S.A., ipoteca și interdicție de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, construire și demolare, în favoarea OTP BANK Romania S.A., somatie emisă de BEJ Damian Kleinsz Nicolae Vasile, în favoarea Glissando SRL; somatie emisă de SCPEJ Jurchescu Cristian Mihai și Asociații în favoarea Alpha Bank SA; somatie emisă de SCPEJ Jurchescu Cristian Mihai și Asociații în favoarea Smart Diesel SRL; somatie emisă de BEJ Berlo Cristian-Ovidiu în favoarea Mol Romania Petroleum Products SRL;

Se fixează termen de licitație la data de **18.07.2024, ora 10:30**, la sediul S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai și Asociații, situat în Timisoara, str. Paul Chinezu, nr.1, ap. 4, jud. Timis.

**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 stabilită pentru vânzare, la locul tinerii licitației având asupra lor actul de

- continuare pe verso -



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

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 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 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, 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 cunostinta publica dispozitiile art. 246 din Noul Cod Penal: Deturnarea licitatiilor publice: Fapta de a indepartaa, prin strangere 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: **ALPHA BANK ROMANIA S.A.**;
- Urmaritorilor: **COVACI Irina, COVACI Aurelian Aris si ZOCCA Serge**;
- BANCA TRANSILVANIA S.A.; OTP BANK ROMANIA S.A.;
- Organelor fiscale locale;
- B.E.J. Damian Kleinsz Nicolae Vasile pentru creditorul Glissando S.R.L.; S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii pentru creditorul Smart Diesel S.R.L.; B.E.J. Berlo Cristian Ovidiu, pentru creditorul Mol Romania Petroleum Products S.R.L.

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 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, **17.06.2024**.



EXECUTOR JUDECATORESC  
Jurchescu Cristian Mihai