



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Constanta  
**BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC**  
**MENAEF CRISTIAN**

Constanta - 900629, Str. Fagetului, nr. 116, et. 1, Judetul Constanta C.I.F. RO 29833254  
tel: 0241 486 043; fax: 0241 486 042; e-mail: office@bejmenaef.ro www.bejmenaef.ro  
Operator de date cu caracter personal înregistrat sub numărul 6236

Dosar executare nr. 177/2024

nr. 177/09.04.2025

**PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA**

Biroul Executorului Judecătoresc MENAEF CRISTIAN, prin Executor Judecătoresc Menaef Cristian, cu sediul în Constanta, str. Fagetului, nr. 116, et. 1, Judetul Constanta, numit prin Ordin al Ministrului Justiției Nr. 619/C din 17.02.2012, posesor al legitimației de serviciu nr. 0438 eliberată de Uniunea Natională a Executorilor Judecătorești din România în data de 07.12.2018, înregistrat în Registrul Special al Curtii de Apel Constanta sub numărul 7/2012,

Potrivit dispozițiilor art. 839 NCPC, aducem la cunoștința generală următoarele:

În data de de **14.05.2025, orele 13:00**, va avea loc la sediul Biroului Executorului Judecătoresc Menaef Cristian din Constanta, str. Fagetului, nr. 116, et. 1, Judetul Constanta vânzarea la licitație publică a bunului imobil **situat în Constanta, Str. Opalului nr. 12, bl. C2, et. 2, ap. 14, Judetul Constanta, reprezentat de apartament cu 3 camere + dependințe în suprafața utilă măsurată de 71,3 mp și balcon în suprafața de 2,7 mp, cu cota părți comune indiviză de 17,2 mp și suprafața teren indiviză de 30,6 mp având CF: 248485-C2-U42/Constanta și nr. cadastral 248485-C2-U42**. Imobilul descris mai sus este proprietatea debitoarei **SOPRA SATURN S.A. (fosta LAKE STREET RESIDENCE S.R.L.)**, CIF: 37276049, J13/808/27.03.2017, cu sediul în Constanta, Str. Opalului nr. 12, bl. C2, parter, ap. 4, Judetul Constanta.

Licitatia începe de la pretul de **135.200 Euro + TVA (echivalentul în Lei la cursul BNR din ziua plății), reprezentând valoarea totală a imobilului stabilită conform raportului de expertiză întocmit de către doamna Evaluator Teliceanu Elena-Daniela, pret stabilit pentru primul termen al licitației. "Executorul va oferi apoi spre vânzare imobilul, prin 3 strigări succesive, la intervale de timp care să permită opțiuni și supralicitări, pornind de la prețul oferit care este mai mare decât cel la care s-a făcut evaluarea, potrivit art. 836 alin. (1), sau, în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest preț".**

Executarea silită se efectuează în baza cererii de executare formulată de către creditorul **VATAMANU Antoanel – Marian**, cu domiciliul în Bestepe, Str. Salcamilor nr. 9, Judetul Tulcea în baza titlului executoriu reprezentat de **Promisiunea bilaterală de vânzare - cumparare autenticată sub nr. 279 din 06.03.2023 de BIN Bratu Daniel Dumitru rezoluționată prin Convenția autenticată sub nr. 612 din 20.05.2024 de BIN Bratu Daniel Dumitru la Promisiunea bilaterală de vânzare - cumparare autenticată sub nr. 279 din 06.03.2023 de BIN Bratu Daniel Dumitru**, încuviințată conform Încheierii nr. 12193 din data de 09.08.2024 pronunțată de Judecătoria Sectorului Constanta în ds. nr. 22426/212/2024 și în baza cererii formulată de către creditorul intervenient **MATION S.R.L., CUI: 18414048, J17/361/2006**, cu sediul procesual ales în Constanta, str. Dr. Aristide Karatzali, nr. 5, jud. Constanta, reprezentat convențional prin Avocat Roman Stefan conform împuternicirii avocațiale seria CT nr. 0518111 din data de 21.02.2025 în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de ipoteca imobiliară autenticat sub nr. 1557 în data de 22.06.2023 de către SPN Trifu și Asociații prin NP Roman Petre Cristian** încuviințată conform Încheierii nr. 3314 din data de 10.03.2025 pronunțată de către Judecătoria Constanta în ds. nr. 5263/212/2025.

Imobilul urmărit este grevat de următoarele sarcini și drepturi reale:

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>96468 / 23/06/2023</b>	
Act Notarial nr. 1557, din 22/06/2023 emis de ROMAN PETRE-CRISTIAN:	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:200000 LEI,	A1
<i>Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.</i>	

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 11



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Constanta  
**BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC  
MENAEF CRISTIAN**

Constanta - 900629, Str. Fagetului, nr. 116, et. 1, Judetul Constanta C.I.F. RO 29833254  
tel: 0241 486 043; fax: 0241 486 042; e-mail: office@bejmenaef.ro www.bejmenaef.ro  
Operator de date cu caracter personal înregistrat sub numărul 6236

Carte Funciară Nr. 248485-C2-U42 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanța

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:200000 LEI. 1) MATION SRL. CIF:18414048	
19652 / 30/01/2025		
Hotarare judecatoreasca nr. 12193/2024, din 09/08/2024 emis de JUDECATORIA CONSTANTA; Somatie nr. 177/2024, din 23/01/2025 emis de BEJ MENAEF CRISTIAN;		
C2	Se noteaza inceperea urmaririi silite a imobilului in dosar de executare silita nr.177/2024 al BEJ Menaef Cristian, pentru suma de 62.000 EURO creditor VATAMANU ANTOANEL-MARIAN.	A1

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului sunt invitați să-i aducă la cunoștință Executorului Judecătoresc, în scris, până la data vânzării la licitație.

Persoanele care doresc să participe la licitație vor prezenta, în scris, oferte de cumpărare însoțite de dovada achitării unei cauțiuni reprezentând 10 % din prețul de începere al licitației, cu cel puțin 1 (una) zi lucrătoare înainte de data licitației la fax 0241.486.042, email: office@bejmenaef.ro sau la sediul BEJ MENAEF CRISTIAN. Cauțiunea va fi consemnată la orice unitate a Libra Internet Bank, pe numele și la dispoziția BEJ MENAEF CRISTIAN, în contul deschis la LIBRA INTERNET BANK - Suc. Constanta, cod IBAN RO92 BREL 0002 0006 2071 0101 (Lei).

Persoanele fizice sau juridice care vor participa la vânzarea la licitație, personal sau prin mandatar desemnat conform legii, trebuie să se prezinte la data, ora și locul stabilit pentru vânzarea la licitație având asupra lor cartea de identitate, procura autentică în original, dacă este cazul, iar persoanele juridice trebuie să prezinte certificatul de înmatriculare (în copie conformă cu originalul), decizia asociatului unic sau hotărârea adunării generale a asociaților/ acționarilor (original) și dovada mandatului persoanei care participă la vânzarea la licitație (original).

**Nedepunerea tuturor înscrisurilor anterior menționate (nu se acceptă întocmirea acestora la sediul biroului executorului judecătoresc) anterior începerii licitației, atrage după sine decăderea din dreptul de a participa la licitație.**

**Condiții privind licitația:**

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) NCPC. În conformitate cu prevederile art. 1191 C. Civ, ofertele de preț în vederea participării la licitație sunt revocabile doar până la data și ora stabilite pentru licitație.
2. În cazul în care persoanele care vor să participe la licitație sunt reprezentate prin mandatar, acesta va avea obligația de a prezenta, în original, o **procura specială autentică**, conform art. 843 alin. (4) NCPC, care va rămâne în original la dosarul executiv.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1654 Cod Civil.
4. Debitorul nu poate licita nici personal nici prin persoane interpușe, conform art. 843 alin (2) NCPC.
5. **Sub sancțiunea decăderii din dreptul de a participa la licitație**, persoanele care vor să cumpere imobilul sunt obligate să depună în contul de consemnări RO92 BREL 002 006 2071 0101 - (Lei), RO38 BREL 002 006 2071 020 - (Euro), RO54 BREL 002 006 2071 030 - (USD), cont de consemnări, deschis la Libra Internet Bank - Suc. Constanta, la dispoziția BEJ MENAEF CRISTIAN CIF 29833254, cu cel puțin 1 (una) zi lucrătoare înainte termenului de licitație stabilit pentru vânzare, o garanție de participare reprezentând 10 % din prețul de pornire a licitației, iar dovada, respectiv recipisa de consemnare în original împreună cu oferta de cumpărare va fi depusă la executorul judecătoresc, conform dispozițiilor art. 839 alin (1) lit k) și art. 844 alin(1) NCPC, raportate la art. 181 pct. 2 NCPC. Excepție fac ofertele de cumpărare cel puțin egale cu prețul de începere al licitației, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitației. Totodată, persoanele prevăzute mai sus vor avea obligația de a depune odată cu dovada consemnării garanției și oferta de cumpărare, copie de pe C.I./ B.I. iar în cazul persoanelor juridice copie de pe certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului și de pe certificatul de înregistrare fiscală.
6. Nu au obligația de a depune garanția prevăzută mai sus : creditorii urmaritori sau intervenienti; 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) NCPC.
7. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei parti a proprietarului nu acopera cuantumul garanției, persoanele prevăzute de pct.6 vor avea obligația să completeze diferenta, conform dispozițiilor art 844. alin (4) NCPC.
8. Persoanele care s-au înscris la licitație se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare la sediul **BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC MENAEF CRISTIAN**, cu sediul în Constanta, str. Fagetului nr.116, Judetul



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Constanta  
**BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC**  
**MENAEF CRISTIAN**

Constanta - 900629, Str. Fagetului, nr. 116, et. 1, Judetul Constanta C.I.F. RO 29833254  
tel: 0241 486 043; fax: 0241 486 042; e-mail: office@bejmenaef.ro www.bejmenaef.ro  
Operator de date cu caracter personal înregistrat sub numărul 6236

- Constanta având asupra lor carte de identitate/procura autenticată.
9. Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să anunțe executorul judecătoresc, înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, sub sancțiunea de a nu li se mai lua în considerare, conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. j) NCPC.
  10. Titularul unui drept de preemțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 NCPC.
  11. Pretul de pornire al licitației este pretul 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 pretul de evaluare, potrivit prevederilor art. 846 alin. (5) NCPC. În cazul în care nu este oferit nici pretul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amana la un alt termen, conform art. 846 alin. (8) NCPC. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă pretul de la care începe licitația.
  12. După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună pretul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, în conturile indicate mai sus, pe seama și la dispoziția Executorului Judecătoresc, conform art. 850 alin. (1) NCPC, iar dovada consemnării, respectiv recipisa de consemnare în original, va fi depusă la biroul acestuia.
  13. În cazul în care adjudecatarul nu depune pretul în termenul de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou la vânzare în contul adjudecatarului, la pretul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de pret, conform art. 851 alin. (1) NCPC. Dacă la noul termen de licitație imobilul nu a fost vândut, fostul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului, conform art. 851 alin. (2) NCPC.
  14. Creditorii urmaritori sau intervenienți nu pot să adjucească bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din pretul de pornire a primei licitații, adică din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozițiilor art. 843 alin. (5) NCPC.
  15. Când adjudecatarul este un creditor el poate depune creanța sa în contul pretului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferenta de pret în cel mult 30 de zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 864 și 866 NCPC, el va depune până la concurența pretului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferența de pret, conform art. 850 alin. (2) NCPC.
  16. Eliberarea actului de adjudecare se face conform art. 854 NCPC numai după plata integrală a pretului.
  17. În cazul în care imobilul este grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație, sau servitute, intabulate ulterior înscrierii vreunei ipotecă, dacă creanțele creditorilor urmaritori nu vor fi acoperite la prima licitație, se va proceda, în aceeași zi, la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de aceste drepturi. Pretul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut de art. 846 alin. (6) și (7) NCPC, conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. H) NCPC.
  18. În conformitate cu dispozițiile art. 246 C.pen.: "Fapta de a îndepărta, prin constrângere sau corupere, un participant de la o licitație publică ori înțelegerea între participanți pentru a denatura prețul de adjudecare se pedepsește cu închisoarea de la 1 la 5 ani."

Prezenta publicație de vânzare conține 3 (trei) pagini, și a fost dressată într-un număr de 11 (unsprezece) exemplare, ce vor fi depuse, comunicate, afisate și publicate în conformitate cu dispozițiile art. 840, art. 839 alin. 3 și art. 839 alin. 4 Cod Procedura Civilă.

**EXECUTOR JUDECĂTORESC,**  
**MENAEF CRISTIAN**



