



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Constanța  
**BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC**  
**BRATU ALEXANDRU-REMUS**

Tulcea - 820004, Str. Babadag, nr. 14, bl. 8, sc. A, parter, Judetul Tulcea C.I.F. RO 29851161  
tel/fax: 0240 530 780; 0749 634 422 e-mail: office@executortulcea.ro

Dosar nr. 752/2016

**PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA**  
**TERMEN III**

Noi, Bratu Alexandru-Remus, executor judecătoresc în cadrul Camerei Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Constanța, cu datele de identificare din antet, având în vedere titlul executoriu reprezentat de **Contract de credit nr.1401R000000018663 din data de 27.09.2007, modificat prin actul aditional nr. 1/10.08.2012; 2/11.02.2013; 3/21.08.2013; 4/10.03.2014; 5/11.09.2014; Contract de ipoteca rang I autentificat prin incheierea de aut. nr. 659/27.09.2007 de BNPA "Pistalu Elena si Ionita Mihai"; Contract de ipoteca rang II aut. prin incheierea de aut. 660/27.09.2007 de BNPA "Pistalu elena si Ionita Mihai"**, în baza cărora creditoarea **APS THETA S.a.r.l.**, reprezentată convențional prin avocat Alexandra Necula, cu sediul procesual ales în România la Asset Portfolio Servicing Romania S.R.L., cu sediul în București - 020339, Str. George Constantinescu nr. 2-4, et. 3, Globalworth Campus, clădirea C, Sector 2, care a cesionat creanța de la **FIRST BANK S.A.(fosta PIRAEUS BANK ROMANIA SA)**, a solicitat executarea silita a debitoarei **PANITA Elena**, cu domiciliul în Constanța - 900205, Str. Poporului nr. 60BIS, Judetul Constanța, în vederea recuperării în vederea recuperării debitului datorat conform titlurilor executorii, precum și cheltuielile ocazionate cu executarea silita, **potrivit dispozițiilor art. 838 alin.1 Cod Procedura Civila**, prin prezenta

**DISPUNEM SI ADUCEM LA CUNOSTINTA GENERALA URMATOARELE:**

În ziua de 29.05.2025 ora 10:00, va avea loc la sediul Executorului Judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, vânzarea la licitație publică a imobilului situat în mun.Constanța, str. Razoare, nr.65, jud.Constanța, înscris în CF 208624 UAT Constanța, cu nr. cadastral 208624, care, în baza extrasului de carte funciara din data de 05.03.2025, este format din teren în suprafața de 258,00 mp.(din acte), 282,00 mp.(din măsurătorile cadastrale) și construcția cu nr.cadastral 208624-C1, în suprafața de 27,00 mp., extratabulară (în stare de degradare, conform raport expertiza) .

Pretul de începere a licitației este de 263.862,00 lei conform art.846 alin.9) Cod procedura civilă și reprezintă 50% din pretul de pornire al primei licitații stabilit potrivit prevederilor art.836 Cod procedura civilă. Dacă nu se obține pretul de începere a licitației și există cel puțin 2 licitatori, la același termen bunul va fi vândut la cel mai mare pret oferit, chiar dacă acesta din urmă este mai mic decât valoarea creanței sau a garanției. Vânzarea se va face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă pretul de la care începe licitația.

Valoarea totală a imobilului este de 527.724 Lei(c/v a 109.000 EURO), pret stabilit conform raportului de expertiza întocmit de către expertul imobiliar ing. evaluator PANTON Daniel, membru ANEVAR cu lg. 0413, din cadrul NEOVAL CONSULTING S.R.L, cu sediul în mun.București, Sector 4, Calea Vacaresti, nr.252-254, et.3, biroul 9 și comunicat partilor

Precizăm că imobilul este grevat de următoarele sarcini și drepturi reale: intabulare drept de ipoteca, valoare: pentru garantarea creditului în valoare de 275.000 CHF, plus dobânzi și comisioane aferente, interdicția de instrainare și grevare, în favoarea APS THETA S.a.r.l., începerea urmării silite a imobilului, în baza încheierii nr.13231/13.09.2016, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosar nr. 23937/212/2016 și a somatiei din data de 29.09.2016, emisă în dosar de executare silita nr.752/2016 de executorul judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, pentru suma de 287.852,42CHF + 20.700,17 lei, creditor PIRAEUS BANK ROMANIA S.A., intabulare cesiune de creanță aut. 1807/18.12.2024 NP Nedelcu Cristian-Traian, încheiată între FIRST BANK SA(fosta PIRAEUS BANK ROMANIA SA), în calitate de



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Constanța  
**BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC**  
**BRATU ALEXANDRU-REMUS**

Tulcea - 820004, Str. Babadag, nr. 14, bl. 8, sc. A, parter, Județul Tulcea C.I.F. RO 29851161  
tel/fax: 0240 530 780; 0749 634 422 e-mail: office@executortulcea.ro

edent și APS THETA S.a.r.l., în calitate de cesionar)

**Somam** pe toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmarit să-l anunțe pe executorul judecătoresc înaintea datei stabilite pentru vânzare.

**Invitam** pe toți cei care doresc să cumpere imobilul să se prezinte la termenul de vânzare, locul fixat și ora stabilită, având asupra lor acte de identitate și până la această dată să prezinte oferta de cumpărare.

Potrivit dispozițiilor art. 844 alin.1 Cod proc.civ., ofertanții trebuie să consemneze la dispoziția executorului judecătoresc, cel târziu până la termenul de vânzare, o garanție de participare, de cel puțin 10% din prețul de pornire a licitației, ce se va depune/vira în contul de consemnări IBAN **RO12 BREL 0002 0013 5218 0102 LEI** - deschis la LIBRA INTERNET BANK SA-Suc.Constanța - CIF **29851161**, pe seama și la dispoziția BEJ Bratu Alexandru-Remus,.

Prezenta publicație de vânzare a fost întocmită în conformitate cu dispozițiile art. 839 Cod procedura civilă și afișată azi, 13.05.2025, la sediul BEJ Bratu Alexandru-Remus, urmând a se comunica și afișa conform prevederilor art. 839 alin. 3, 4 și 6, respectiv art. 840 alin. 1 Cod procedura civilă.

**Executor judecătoresc,**  
**Bratu Alexandru-Remus**

**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, fiind incapabili de a cumpara persoanele prevăzute de dispozițiile art.1645 Cod civil.
2. Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpuse. Solvabilitatea, capacitatea și interpunerea sunt lăsate la aprecierea sumară și imediată a executorului judecătoresc, care poate refuza, făcând mențiune despre aceasta în procesul-verbal de licitație.
3. În cazul reprezentării prin mandatar, acesta va trebui să prezinte o procură specială autentică, care se va păstra la dosarul executării.
4. 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.
5. Nu au obligația de a depune garanția reprezentând 10% din prețul de începere a licitației - persoanele care împreună cu debitorul au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comună pe cote-parte, titularii unui drept de preemțiune, creditorii urmaritori sau intervenienți în situația preluării în contul creanței.
6. În cazul în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei-parte a proprietarului nu acopera cuantumul garanției, persoanele prevăzute la punctul 5, vor avea obligația de a completa diferența până la acoperirea acestora.
7. Toate persoanele care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somate să aducă la cunoștința executorului judecătoresc, înainte de data stabilită în vederea vânzării imobilului, sub sancțiunea de anu li se mai lua în considerare.
8. Pretul de pornire a licitației este prețul oferit, dacă acesta este mai mare decât prețul la care s-a efectuat 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 alt termen, pentru care se va face o nouă publicație. 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. La termenul III, 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 care oferă prețul de pornire al acestei licitații.
9. După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, în conturile indicate mai sus, pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc, iar dovada consemnării va fi depusă la biroul acestuia.
10. Dacă adjudecatarul nu depune prețul în termenul prevăzut la punctul 9, imobilul se va scoate din nou în vânzare în contul acestuia, la prețul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de preț. Adjudecatarul va putea să achite la termenul de licitație prețul oferit inițial, caz în care va fi obligat numai la plata cheltuielilor cauzate de noua licitație. Dacă la noul termen de licitație imobilul nu a fost vândut, fostul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului.
11. Creditorii urmaritori sau intevenienti, nu pot adjudeca bunurile oferite spre vânzare, la o valoare mai mică de 75% din prețul la care bunul a fost evaluat. Când adjudecatar este un creditor, el poate depune creanța sa în contul prețului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferența de preț în termen de 30 de zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință, creditorul - adjudecatar va depune până la concurența prețului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor lor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferența de preț.
14. Eliberarea actului de adjudecare se va face numai după plata integrală a pretului.