



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. 1073/2024

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 încheierea de încuviințare a executării silite din data de 12.11.2024, precum și titlul executoriu reprezentat de **CONVENTIE DE REZOLUȚIUNE A PROMISIUNII BILATERALE DE VANZARE-CUMPARARE** autenticată sub nr. 1315/04.09.2020, de B.I.N. Ene Frosina, autenticată cu Încheierea de autenticare nr.212/05.02.2024 de B.I.N. Vasile Vasilica Valentina, cu sediul în Mun. Tulcea, str.1848, nr.13, bl.6, sc.B, ap.6, parter, jud.Tulcea, în baza cărora creditorii **PANICI George - Cristian** și **PANICI Elena**, ambii cu domiciliul în Tulcea - 820174, Str. Podgoriilor nr. 57, bl. B, sc. A, et. 1, ap. 7, Judetul Tulcea, au solicitat executarea silită a debitorilor **BAZBANELA Tache** și **BAZBANELA Carmen**, ambii cu domiciliul în Tulcea - 820004, Str. Babadag nr. 10, bl. 4, sc. A, et. 2, ap. 7, Judetul Tulcea, în vederea recuperării debitului datorat, precum și a cheltuielilor ocazionate de executarea silită, **potrivit dispozițiilor art. 838 alin.1 Cod Procedura Civilă, prin prezenta**

DISPUNEM ȘI ADUCEM LA CUNOSTINȚA GENERALĂ URMĂTOARELE:

În ziua de 03.07.2025, ora 10:45, va avea loc la sediul Executorului Judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, vânzarea la licitație publică a imobilului situat în extravilan Judetul Tulcea, înscris în CF 54874 Tulcea, nr. cadastral 54874, format din suprafața de 7.200 mp. teren, categoria de folosință arabil, amplasat în tarla 311, parcela 4781/13, proprietatea BAZBANELA Tache.

Pretul de începere a licitației este de 15.229 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 30.458 lei, pret stabilit conform raportului de expertiză întocmit de către expertul imobiliar ing. expert Benea Alexandru, membru ANEVAR - nr. legitimație 10633, din cadrul S.C. BENEAEVAL S.R.L., cu sediul în Tulcea, str.Mica nr.1, bl.M1, sc.D, ap.5, jud.Tulcea și comunicat partilor

Precizăm că imobilul este grevat de următoarele sarcini și drepturi reale: urmărire silită imobiliară din dosar de executare nr. 1073/2024 din data de 26.11.2024, emisă de executor judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, pentru suma de 17.175,00 EURO (la cursul BNR din ziua plății), suma compusă din 15.000 EUR (la cursul BNR din ziua plății), reprezentând avans nerestituit creditorilor Panici George-Cristian și Panici Elena, plus penalități de întârziere în cuantum de 0,1%/zi de întârziere începând cu 05.07.2024, până la achitarea integrală și 2.175 EUR (la cursul BNR din ziua plății), penalități de 0,1%/zi pentru perioada 05.07.2024-26.11.2024 (145 zile), aplicată la suma de 15.000 EUR (la cursul BNR din ziua plății) și 8.953,34 lei (inclusiv TVA) cheltuieli de executare silită și onorariu executor judecătoresc, asupra cotei-parte din imobil deținută de Bazabanela Tache, urmărire silită imobiliară în dosar de executare nr.12/2025 din 14.05.2025, emisă de executor judecătoresc Selaru Adrian, pentru suma de 10.000 Euro (la cursul BNR din ziua plății, și 717,00 lei, cheltuieli de executare silită, în favoarea creditorului Smolenic Constantin, plus cheltuieli de executare pentru care se face urmărirea, urmărire silită imobiliară dispusă prin încheierea din data de 20.03.2025, în dosar de executare nr. 699/2025 nr.47 din 20.05.2025 de executor judecătoresc Bogdan Ionica, formulată de creditoarea Easy Credit 4 All IFN S.A., pentru



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

suma de 731.161,65 lei, suma compusa din 586.430,22 lei - sold credit plus 57.757,55 lei, dobanzi lunare calculate pentru perioada 02.12.2024 - 14.03.2025 inclusiv si in continuare pana la achitarea integrala a debitului, plus 70.371,63 lei dobanzi penalizatoare calculate pentru perioada 18.02.2025- 14.03.2025, inclusiv si in continuare pana la achitarea integrala a debitului si 16.602,25 lei cheltuieli de executare silita.

Somam pe toti cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmarit sa-l anunte pe executorul judecatoresc inaintea datei stabilite pentru vanzare.

Invitam pe toti cei care doresc sa cumpere imobilul sa se prezinte la termenul de vanzare, locul fixat si ora stabilita, avand asupra lor acte de identitate si pana la aceasta data sa prezinte oferta de cumparare.

Potrivit dispozitiilor art. 844 alin.1 Cod proc.civ., ofertantii trebuie sa consemneze la dispozitia executorului judecatoresc, cel tarziu pana la termenul de vanzare, o garantie de participare, de cel putin 10% din pretul de pornire a licitatiei, ce se va depune/vira in contul de consemnatiuni- avand cod IBAN **RO12 BREL 0002 0013 5218 0102 LEI**, deschis la LIBRA INTERNET BANK, pe seama si la dispozitia BEJ Bratu Alexandru-Remus.

Prezenta publicatie de vanzare a fost intocmita in conformitate cu dispozitiile art. 839 Cod procedura civila si afisata azi 12.06.2025 la sediul BEJ Bratu Alexandru-Remus, urmand a se comunica si afisa conform prevederilor art. 839 alin. 3, 4 si 6, respectiv art. 840 alin. 1 Cod procedura civila.

Executor judecatoresc,
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 dispozitiile 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 pretul de începere a licitației - persoanele care împreună cu debitorul au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comună pe cote-parti, titularii unui drept de preemțiune, creditorii urmaritori sau intervenienti în situația preluării în contul creanței.
6. În cazul în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei-parti 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 judecatoresc, 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 publicatie. 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 judecatoresc, 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 intervenienti, nu pot adjudeca bunurile oferite spre vanzare, la o valoare mai mica de 75% din pretul 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 integrala a prețului.