



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timișoara
**SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI
DRAGOMIR, STEPANOV SI ASOCIATII**

Timisoara - 300081, Str. Gheorghe Lazar, nr. 24, et. 3, clădirea Fructus Plaza, S.A.D. 19, Judetul Timis
tel 0256 43 13 46 fax 0256 43 13 47 e-mail: office@executoritimoara.ro

Dosar nr. 1402/ex/2014

Emisa conform art. 838-839 C.proc.civ.

Dosar i nr. 27874/325/2014 ; 1477/295/2014

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ
Emisă astăzi 15.07.2025

Subsemnatul **Dragomir Daniel - executor judecătoresc**, în baza titlului executoriu : **Contract de credit nr. 590/01.09.2003, Act aditional nr. 590A/09.09.2004, Contract de ipoteca autentificat sub nr. 1940/04.09.2003 de BNP Motica Adina Renate, Incheierile de stabilire a cheltuielilor de executare silita emise in data de 09.10.2014, 20.11.2018, 15.07.2025 de SCPEJ Dragomir, Stepanov si Asociatii**, prin care se dispune obligarea debitorilor urmariti imobiliar **MAKRAI Gabriela** cu domiciliul in Sannicolau Mare - 305600, Calea Lui Traian, nr. 19, Judetul Timis si **MAKRAI Robert** mostenitorul debitorului decedat Makrai Tiberiu cu domiciliul in Sannicolau Mare - 305600, Str. Calea lui Traian, nr. 19, Judetul Timis la plata sumelor de: **8.325,16 EUR (la cursul BNR din ziua platii)** reprezentand debit, **3.309,06 Lei (TVA 19% inclus)** cheltuieli de executare silita, în favoarea creditoarei urmăritoare **EOS CREDIT FUNDING BL DAC** cu sediul in Bucuresti - 020337, B-dul B-dul Dimitrie Pompeiu, nr. 10, bl. Clădirea C3, et. 7, camera 4, sediul procedural ales la EOS Next Services SRL, Sector 2 conform art. 838 si art. 845 alin. 3 C.proc.civ.:

DISPUN:

Licitație publică imobiliară care va avea loc în ziua de **19 luna august anul 2025, ora 12:20**, la adresa **Timisoara, str. Gheorghe Lazar, nr. 24, Clădirea Fructus Plaza, et. 3, sad 19, jud. Timis**, pentru recuperarea creanței menționată mai sus prin vânzarea la licitație a imobilului situat administrativ în localitatea Sannicolau Mare, Cale lui Traian, nr. 19 (fosta str. Principala, nr. 598), jud. Timis, imobil înscris în **C.F. nr. 400099** a localității Sannicolau Mare, nr. cadastral/topografic : Top 835-836, proprietatea debitorilor **MAKRAI Gabriela** si **MAKRAI Robert** mostenitorul debitorului decedat Makrai Tiberiu, descris ca si:

Proprietate imobiliara- constand in casa si teren intravilan in suprafata de 1439 mp. Casa are regim de inaltime P, Sc = 300 mp, iar Su = 250 mp.

Prețul de pornire/de începere a licitației este de **617.216 lei**, a fost stabilit prin raport de evaluare si nu contine TVA, acesta se va aplica, dupa caz, conform prevederilor Codului Fiscal.

CONDITII PRIVIND LICITATIA:

1. Invităm pe toti cei care vor sa cumpere imobilul să se prezinte la termenul de vânzare, la locul fixat in acest scop si până la acel termen să prezinte oferta de cumpărare, conform art. 838 alin. 1, lit.k) C.proc.civ. Persoanele care s-au inregistrat la licitație, se vor prezenta personal la data si ora stabilite pentru vanzare, la locul tinerii licitației având asupra lor actul de identitate.

2. 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. 842 alin. (1) C.proc.civ.

3. 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. 842 alin. (4) C.proc.civ.

4. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1.654 Cod civil. 5. Debitorul/garantul ipotecar nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpușe, conform art. 842 alin. (2) C.proc.civ.

6. Ofertantii sunt obligati sa depuna, până la termenul de vânzare, o garanție reprezentând 10 % din pretul de pornire a licitației, conform art. 838 lit. l). la dispoziția executorului judecătoresc, în contul nr. **RO25 BREL 0002 0008 7392 0107**—cont de consemnări, deschis la Libra Internet Bank S.A. pe seama și la dispoziția SCPEJ _ Dragomir, Stepanov și Asoc., CIF RO 24 896 766. Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună la unitatea prevăzută de lege, la dispoziția executorului judecătoresc, până la termenul stabilit pentru vanzare, o garanție reprezentând 10% din prețul de începere a licitației pentru termenul respectiv, iar dovada consemnării, în original, va fi atașata ofertei de cumpărare, conform art. 843 C.proc.civ.

7. Nu au obligația de a depune garanția prevăzută mai sus: creditorii urmăritori sau intervenienți; persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote-părți; titularii unui drept de preempțiune, conform dispozițiilor art. 843 alin. (2) și (3) C.proc.civ.

8. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției, persoanele prevăzute la pct. 7, vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art. 843 alin. (4) C.proc.civ.

9. Somație: conform dispozițiilor art. 838 alin. (1) lit. j) C.proc.civ. toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să îl anunțe executorului judecătoresc, înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, în termenele și sub sancțiunile prevăzute de lege.

10. Titularul unui drept de preempțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 847 C.proc.civ.

11. Potrivit prevederilor art. 845 C.proc.civ. prețul de pornire a licitației pentru **primul termen** este prețul 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 prețul de evaluare. În cazul în care nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amâna la un **al doilea termen**, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o noua publicatie, în condițiile art. 838. 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 pentru **al treilea termen**, la care 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 licitației.

12. După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, la unitatea prevăzută de lege, pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc, conform art. 848 alin. (1) C.proc.civ., iar dovada consemnării, respectiv recipisa/O.P. în original, va fi depusă la biroul acestuia.

13. În cazul în care adjudecatarul nu depune prețul în termenul de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou în vânzare în contul adjudecatarului, 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, conform art. 849 alin. (1) C.proc.civ. 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, conform art. 849 alin. (2) C.proc.civ.

14. Creditorii urmăritori sau intervenienți nu pot să adjucece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din prețul de pornire a primei licitații, adică din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozițiilor art. 842 alin. (5) C.proc.civ.

15. 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 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, el 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, conform art. 848 alin. (2) C.proc.civ.

16. Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art. 852 C.proc.civ., numai după plata integrală a prețului.

Prezenta publicație s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 838 alin. (1)-(3) C.proc.civ. în **12** exemplare pentru: **1)** Dosar execuțional nr. 1402/ex/2014;

Pentru afișare, conform art. 838 alin. (3) C.proc.civ.;

2) la sediul organului de executare- SCPEJ Dragomir, Stepanov și Asociații;

3) la sediul instanței de executare- Judecătoria Sannicolau Mare;

4) la locul situării imobilului urmărit;

5) la sediul Primăriei Sanicolau Mare, în a cărei rază teritorială este situat imobilul;

Pentru comunicare și înștiințare, conform art. 839 alin. (1) C.proc.civ., către;

6) creditoarea urmăritoare;

7) debitorii urmăriti;

8) organului fiscal local: **Primaria Sannicolau Mare- Direcția Fiscală;**

9) BEJ Soames Cosmin Robert;

10) Ultimo Portfolio Investment SA;

11) BEJ Caian Sergiu Titu;

12) BEJ Floricescu Valentin Florian;

Conform art. 838 alin. (4) C.proc.civ. s-a luat măsura publicării Publicației de vânzare imobiliară, în extras, într-un ziar local sau de largă circulație națională, după caz.

EXECUTOR JUDECĂTORESC
Dragomir Daniel

