



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. 591/2024, emisa si afisat ala sediul biroului azi 11.02.2026,

PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA - TERMEN I

Noi, Bratu Alexandru-Remus, executor judecătoresc in cadrul Camerei Executorilor Judecătorești de pe langa Curtea de Apel Constanța, cu datele de identificare din antet,

Avand in vedere incheierea de incuviintare a executarii silite din data de 11.02.2026i, precum si titlurile eceutorii reprezentate de **Contract de credit nr.RQ09023276305779/12.02.2009, modificat si completat cu Anexa I/28.10.2014, Act aditonal/a/28.10.2014, Act aditonal/b/05.11.2014, Act aditonal/c/31.03.2015, Act aditonal/d/16.07.2015, Act aditonal/e/12.02.2009, Contract de garantie reala imobiliara de rang I, nr.7649/12.02.2009, autentificat sub nr.285/12.02.2009, de B.I.N. Ene Frosina, Contract de garantie reala imobiliara de rang II, nr.7650/12.02.2009, autentificat sub nr.286/12.02.2009 de B.I.N. Ene Frosina, completat cu Act aditional nr.1, autentificat sub nr.387/08.03.2016 de B.I.N. Ene Frosina, Contract de garantie reala mobiliara-conturi nr.963/12.02.2009, in baza carora creditoarea CEC BANK .S.A., cu sediul in Bucuresti, Calea Victoriei, nr.13, sect.3, cu sediul ales pentru comunicarea actelor in Tulcea - 820004, Str. Babadag nr. 11, bl. 5, Judetul Tulcea, a solicitat executarea silita a debitorilor **PUFLENE Theo-Stelian**, cu domiciliul in Str. Aureliana, nr. 27, Mun. Tulcea, Jud. Tulcea si **PUFLENE Giorgiana**, cu domiciliul in Str. Mircea Voda, nr. 64, Mun. Tulcea, Jud. Tulcea, in vederea recuperarii debitului datorat, **potrivit dispozitiilor art. 838 alin.1 Cod Procedura Civila, prin prezenta****

DISPUNEM SI ADUCEM LA CUNOSTINTA GENERALA URMATOARELE:

In ziua de 17 martie 2026, ora 10:30, va avea loc la sediul Executorului Judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, vanzarea la licitatie publica a imobilul situat in Tulcea - 820129, Str.Mircea Voda, nr.66, jud.Tulcea, in scris in C.F. nr. 30847 Tulcea, nr. cadastral 5295, format din suprafata de 432,00 mp. din acte, conform masuratorilor cadastrale suprafata este de 439,00 mp.(conform masuratorilor cadastrale) din acte suprafata fiind de 432,00 mp., proprietatea PUFLENE Theo-Stelian si PUFLENE Giorgiana, evaluat la suma de 468.300 lei.

Pretul de incepere al licitatiei a fost stabilit conform dispozitiilor art. 836 Cod procedura civila, respectiv 468.300 lei, pret stabilit conform raportului de expertiza intocmit de catre expertul imobiliar ing. expert Benea Alexandru, membru ANEVAR - nr. legitimatie 10633, din cadrul S.C. BENEAEVAL S.R.L., cu sediul in Tulcea, str.Mica nr.1, bl.M1, sc.D, ap.5, jud.Tulcea si comunicat partilor.

Precizam ca imobilul este grevat de urmatoarele sarcini si drepturi reale: intabulare drept de ipoteca in favoarea CEC BANK SA prin Sucursala Tulcea, valoare: 1.008.000 lei si celelate obligatii de plata aferente creditului, conform contractului de credit nr. RQ0923276305779/09.02.2009, interdictia de instrainare, grevare cu sarcini, inchiriere, constituire aport in natura la capitalul social, demolare, modernizare sau servituti, dezmembrare, alipire, construire, restructurare si amenajare a imobilului, pe durata derularii raporturilor contractuale, actul aditional nr. 1 la contractul de ipoteca autentificat sub nr. 286 din 12.02.2009 de notar public Ene Frosina, in scris sub nr. 4456/13.02.2009 de sub C1, respectiv B.2 incheiat intre CEC BANK SA si Puflene Theo-Stelian casatorit cu Puflene Georgiana, urmarire silita imobiliara in dosar de executare nr.591/2004 de executor judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, pentru suma de 981.813,57 lei, datorata creditoarei CEC BANK S.A., suma compusa din 963.306,23 lei, suma compusa din 720.985,06 lei credit, 241.726,23 lei dobanzi si 594,94 lei comisioane plus dobanzi si penalitati pana la achitare integrala a debitului si 18.507,34 lei (inclusiv TVA)cheltuieli de executare silita si onorariu executor judecătoresc, urmarire silita imobiliara in dosar de executare nr.446/2025, emisa in 08.07.2025 de executor judecătoresc Brat Alexandru-Remus la cererea creditoarei VALAND GLOBAL IMOCONS SRL pentru suma de 271.642,15 lei, suma compusa din 261.768,11 lei, reprezentand c/v



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Constanta
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@executoritulcea.ro

facturi din procedura insolventa si 9.874,04 lei(inclusiv TVA) cheltuieli de executare silita si onorariu executor judecătoresc, supra coei detinuta de Puflene Giorgia, urmarire silita imobiliara dispusa in dosar de executare nr.447/2025 din 08.07.2025 de Biroul Executorului Judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, formulata de creditoarea VALAND GLOBAL IMOCONS SRL, pentru suma de 271.942,15 lei, suma compusa din 261.768,11 lei, reprezentand c/v facturi din procedura insolventa si 10.174,04 lei(inclusiv TVA) cheltuieli de executare silita si onorariu executor judecătoresc, asupra cotei detinuta de Puflene Theo-Stelian ,urmarire silita imobiliara in dosar de executare nr. 962/2025 de executor judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, la cererea creditorilor CRISTIA Cosmin si CRISTIA Nicoleta, pentru suma de 29.000 Euro si 85.444,27 lei, suma compua din: 5.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecata, 68.327,84 lei reprezentand actualizare cu dobanda legala penalizatoare(+8 pct) conform O.G. 13/2011 pentru perioada 30.09.2022-12.12.2025(1170 zile) aplicata la suma de 142.514,40 lei(c/val a 28.000 Euro), 1.135,06 lei reprezentand actualizare cu dabanda legala remuneratorie conform OG 13/2011 pentr perioada 30.09.2022 - 12.12.2025(1170 zile), aplicata la suma de 5.089,80 lei(c/val a 1.000 Euro) si 10.981,37 lei(inclusiv TVA) reprezentand cheltuieli de executare silita si onorariu executor judecătoresc.

Prezenta publicatie de vanzare a fost intocmita in conformitate cu dispozitiile art. 839 Cod procedura civila si afisata azi 11.02.2026 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.

Somam pe toti cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmarit sa-l anunte pe executorul judecătoresc 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. 839 alin.1 lit. 1) Cod procedura civila, ofertantii trebuie sa consemneze la dispozitia executorului judecătoresc, cel tarziu pana la termenul de vanzare, o garantie de participare, de cel putin 10% din pretul de pornire a licitatiei, ce se va achita/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 s-a intocmit in 8(opt) exemplare conform art.840 alin.1 si 2 Cod procedura civila si a fost comunicata si afisata conform prevederilor legale.

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 interpose. 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. In 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-parti, titularii unui drept de preemțiune, creditorii urmaritori sau intervenienti in situatia preluării in contul creantei.
6. În cazul in care valoare creantei ipotecare sau valoarea cotei-parti a proprietarului nu acopera cuantumul garantiei,



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

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 anulare a vânzării.

8. Prețul 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 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 prețului.

