



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

Dosar nr. 591/2024, emisa și afișat la sediul biroului azi 11.02.2026,

PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA - TERMEN I

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 11.02.2026, precum și titlurile executorii reprezentate de **Contract de credit nr. RQ09023276305779/12.02.2009, modificat și completat cu Anexa I/28.10.2014, Act adițional/a/28.10.2014, Act adițional/b/05.11.2014, Act adițional/c/31.03.2015, Act adițional/d/16.07.2015, Act adițional/e/12.02.2009, Contract de garanție reală imobiliară de rang I, nr. 7649/12.02.2009, autentificat sub nr. 285/12.02.2009, de B.I.N. Ene Frosina, Contract de garanție reală imobiliară de rang II, nr. 7650/12.02.2009, autentificat sub nr. 286/12.02.2009 de B.I.N. Ene Frosina, completat cu Act adițional nr. 1, autentificat sub nr. 387/08.03.2016 de B.I.N. Ene Frosina, Contract de garanție reală imobiliară-conturi nr. 963/12.02.2009, în baza cărora creditoarea CEC BANK S.A., cu sediul în București, Calea Victoriei, nr. 13, sect. 3, cu sediul ales pentru comunicarea actelor în Tulcea - 820004, Str. Babadag nr. 11, bl. 5, Județul Tulcea, a solicitat executarea silită a debitorilor **PUFLENE Theo-Stelian**, cu domiciliul în Str. Aureliana, nr. 27, Mun. Tulcea, Jud. Tulcea și **PUFLENE Giorgiana**, cu domiciliul în Str. Mircea Voda, nr. 64, Mun. Tulcea, Jud. Tulcea, în vederea recuperării debitului datorat, **potrivit dispozițiilor art. 838 alin. 1 Cod Procedura Civilă, prin prezenta****

DISPUNEM ȘI ADUCEM LA CUNOSTINȚA GENERALĂ URMĂTOARELE:

În ziua de 17.03.2026, ora 10:00, va avea loc la sediul Executorului Judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, vânzarea la licitație publică a următoarelor bunuri:

- cota-parte de 1/2 din imobilul situat în Tulcea - 820129, Str. Aureliana, nr. 27, jud. Tulcea, înscris în C.F. nr. 42749 Tulcea, nr. cadastral 1916, format din suprafața de 113,00 mp. teren și din construcția C1 înscrisă în CF 42749-C1, în suprafața de 113,05 mp., proprietatea **PUFLENE Theo-Stelian**. Restul cotei-parte de 1/2 din imobil, aparține coproprietarilor **Puflene Gheorghe** și **Puflene Mihaela**;

- imobilul situat în Tulcea - 820129, Str. Aureliana, nr. 27, etaj, jud. Tulcea, înscris în C.F. nr. 42749-C1-U2 Tulcea, nr. cadastral 1916/2, format din locuința în suprafața utilă de 78,84 mp. compusă din patru camere și dependințe + balcon în suprafața de 2,18 mp. și teren în suprafața de 56,52 mp. proprietatea **PUFLENE Theo-Stelian**;

- imobilul situat în Tulcea - 820129, Str. Aureliana, nr. 27, jud. Tulcea, înscris în C.F. nr. 42754 Tulcea, nr. cadastral 1916/2, format din suprafața de 43,35 mp. proprietatea **PUFLENE Theo-Stelian**, bunuri evaluate la suma de 503.000 lei.

Pretul de începere al licitației a fost stabilit conform dispozițiilor art. 836 Cod procedura civilă, respectiv 503.000 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. **BENEA EVAL S.R.L.**, cu sediul în Tulcea, str. Mica nr. 1, bl. M1, sc. D, ap. 5, jud. Tulcea și comunicat partilor.

Precizăm că imobilele sunt grevate de următoarele sarcini și drepturi reale: intabulare drept de ipotecă în favoarea **CEC BANK SA** prin Sucursala Tulcea, valoare: 257.984 lei și celelalte obligații de plată aferente creditului, conform contractului de credit nr. RQ08073126242859/2008, asupra cotei de 1/2, proprietatea sotilor **Puflene Gheorghe** și **Puflene Mihaela**, interdicția de instrainare, grevare cu sarcini, închiriere, constituire aport în natură la capitalul social, demolare, modernizare sau servituti, dezmembrare, alipire, construire, restructurare și amenajare a cotei de 1/2 din imobil, proprietatea sotilor **Puflene Gheorghe** și **Puflene Mihaela**, pe durata derulării raporturilor contractuale în favoarea **CEC BANK SA**.



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@executortulcea.ro

Sucursala Tulcea, intabulare drept de ipoteca in favoarea CEC BANK SA prin Sucursala Tulcea, valoare: 1.008.000 lei si celelalte obligatii de plata aferente creditului, conform contractului de credit nr. RQ0923276305779/09.02.2009, asupra cotei de 1/2 din imobil, proprietatea Puflene Theo-Stelian, 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 cotei de 1/2 din imobil, proprietatea Puflene Theo-Stelian, pe durata derularii raporturilor contractuale in favoarea CEC BANK SA-Sucursala Tulcea, actul aditional nr. 1 la contractul de ipoteca autentificat sub nr. 286 din 12.02.2009 de notar public Ene Frosina, cu privire la includerea in soldul acestuia a contravalorii ratelor, dobanzilor si comisioanelor restante in cazul restructurarii creditului garantat, precum si ca prezenta ipoteca imobiliara va garanta intreaga creanta rezultata, plus dobanzile, dobanzile penalizatoare, costurile si spezele aferente, conform contractului de credit, somatia imobilara disousa in dosar de executare nr.304/2021 din 16.02.2022 de executor judecatoresc Deacu Vasile, formulata de creditoarea S.C.MARATON S.R.L., pentru suma de 154.369,42 lei, reprezentand debit si 10.184 lei, reprezentand onorariu executor judecatoresc si cheltuieli de executare datorate de Puflene Theo-Stelian, urmarirea silita imobiliara dispusa in dosar de executare nr.23/2024 din 10.09.2024 de executor judecatoresc Dumbrava Dumitru, asupra cotei indivize din imobil detinuta de Puflene Theo-Stelian, formulata de creditoarea PIRLOG OANA, pentru suma de 7.500 Euro si 4.780 lei, reprezentand 7.500 Euro debit, 3.700 lei +TVA onorariu executor judecatoresc, 300 lei+TVA cheltuieli de executare si 20 lei taxa timbru incuviintare, urmarire silita imobiliara in dosar de executare nr.591/2004 de executor judecatoresc Bratu Alexandru-Remus, asupra cotei indivize de 1/2 din imobil, proprietatea lui Puflene Theo-Stelian, 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 judecatoresc, urmarire silita imobiliara dispusa in dosar de executare nr.447/2025 din 09.07.2025 de Biroul Executorului Judecatoresc 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 lei9inclusiv TVA) cheltuieli de executare silita si onorariu executor judecatoresc, asupra cotei indivize din imobilul proprietatea debitorului PUFLENE THEO-STELIAN,urmarire silita imobiliara in dosar de executare nr. 594/2024 de executor judecatoresc Bratu Alexandru-Remus, formulata de creditorii CRISTIA Cosmin si CRISTIA Nicoleta, asupra cotei indivize de de 1/2 din imobil, proprietatea lui Puflene Theo-Stelian, 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 judecatoresc.

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 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. 839 alin.1 lit. 1) Cod procedura civila, 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 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



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

dispoziția BEJ Bratu Alexandru-Remus.

Prezenta publicație s-a întocmit în 8(opt) exemplare conform art.840 alin.1 și 2 Cod procedura civilă și a fost comunicată și afișată 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 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 anulare a vânzării în considerare.
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 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 intervenienți, 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.

