



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. 992/2025, emisa si afisat ala sediul biroului azi 04.03.2026,

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 05.12.2025, precum și titlul executoriu reprezentat de **Contract de împrumut, autentificat prin încheierea nr.1210 din data de 14.11.2023, de B.I.N. Istrate-Munteanu Despina, cu sediul în Tulcea str.Babadag, nr.8, bl.2, parter, jud.Tulcea**, în baza cărora creditorul **PEPTAN Mihai**, cu domiciliul în Tulcea, str.Lupeni, nr.50, Județul Tulcea, reprezentat convențional prin C.A. MIRELA PARAIPAN, cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor în Tulcea - 820060, Str. Dianeș nr. 29, Județul Tulcea, a solicitat executarea silită a debitorului **NICULAI Ștefan-Cristian**, cu domiciliul în Str. Cocorului, nr. 4, bl. 21, sc. B, et. 2, ap. 6, Mun. Tulcea, Jud. 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 CUNOSTINTA GENERALA URMATOARELE:

În ziua de 26.03.2026, ora 11:30, va avea loc la sediul Executorului Judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, vânzarea la licitație publică a cotei-parti de 1/2 din imobilul situat în intravilanul com. Mihail Kogălniceanu - 827145, str.Viitorului, nr.40, Județul Tulcea, înscris în C.F. nr. 42203 Mihail Kogălniceanu, nr. cadastral 42203, format din suprafața de 985,00 mp. teren, categoria de folosință arabil, amplasat în tarla 20, parcela 165, proprietatea NICULAI Ștefan-Cristian, evaluat la suma de 54.000 lei(c/val. a 10.600 Euro).

Restul cotei-parti de 1/2 din imobil, aparține coproprietarului NICULAI Vasile-Gabriel.

Pretul de începere al licitației a fost stabilit conform dispozițiilor art. 836 Cod procedura civilă, respectiv 27.000 lei, (c/val. cotei-parti de 1/2 din imobil, raportat la pretul de 54.000 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. 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.992/2025 din 12.12.2025, emisa de executor judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, pentru suma de 134.725,64 lei, suma compusă din 15.000 lei, cu titlul de împrumut la care se vor adăuga penalități de 1%/zi de întârziere până la achitarea integrală, 109.350,00 lei penalități de 1%/zi pentru perioada 15.12.2023-12.12.2025(729 zile)aplicată la suma de 15.000 lei și 10.375,64 lei(inclusiv TVA)reprezentând cheltuieli de executare silită și onorariu executor judecătoresc , datorată creditorului PEPTAN Mihai, începută prin încuviințarea executării silite a titlului, asupra cotei detinută de debitorul Niculai Ștefan. .

Prezenta publicație de vânzare a fost întocmită în conformitate cu dispozițiile art. 839 Cod procedura civilă și afisată azi 04.03.2026 la sediul BEJ Bratu Alexandru-Remus, urmând a se comunica și afisa conform prevederilor art. 839 alin. 3, 4 și 6, respectiv art. 840 alin. 1 Cod procedura civilă.

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

Invităm 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. 839 alin.1 lit. 1) Cod procedura civilă, ofertantii trebuie să consemneze la dispoziția executorului judecătoresc, cel târziu până la termenul de vânzare, o garanție de participare, 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@executorululcea.ro

cel puțin 10% din prețul de pornire a licitației, ce se va achita/vira în contul de contsemnări având cod IBAN **RO12 BREL 0002 0013 5218 0102 LEI**, deschis la LIBRA INTERNET BANK, pe seama și la 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 interpușe. 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 urmărit un drept de proprietate comună pe cote-parte, titularii unui drept de preemțiune, creditorii urmăritori sau intervenienți în situația preluării în contul creanței.
6. În cazul în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei-parte a proprietarului nu acoperă 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 licitației.
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 urmăritori 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.