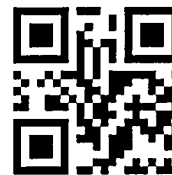


CAMERA EXECUTORILOR JUDECĂTOREȘTI DE PE LÂNGĂ CURTEA DE APEL TIMIȘOARA
SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI
DRAGOMIR, STEPANOV ȘI ASOCIAȚII



sediu Strada Gheorghe Lazăr, numărul 24, Clădirea Fructus Plaza,
SAD 19, etajul 3, Municipiul Timișoara, Județul Timiș
e-mail office@executoritimisoara.ro
www.executoritimisoara.ro
tel. 0 256 43 13 46, fax 0 256 43 13 47
CIF RO 24 896 766
cont RO95 BREL 0002 0008 7392 0108 deschis la
cons. Libra Internet Bank S.A.



act 127316953

Dosar executare nr. 1168/EX/2025

16.06.2026

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ

Subsemnatul, STEPANOV VOISLAV, executor judecătoresc în cadrul SCPEJ DRAGOMIR, STEPANOV ȘI ASOC., de pe lângă Judecătoria Timișoara – Curtea de Apel Timișoara, cu sediul în Strada Gheorghe Lazăr, numărul 24, Clădirea Fructus Plaza, SAD 19, etajul 3, Municipiul Timișoara, Județul Timiș, cod poștal 300 081, România, numit prin Ordinul Ministrului Justiției, având în vedere cererea de executare silită nr. 1168/EX/2025 din data de 14.02.2025, ce face obiectul dosarului de executare silită numărul 1168/EX din data de 14.02.2025, având creditor pe BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF RO 5 022 670, cu sediul în Calea Dorobanților, numărul 30–36, Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj, cod poștal 400 117, România, având adresa de corespondență la Improvement Credit Collection S.R.L. în Strada Gara Herăstrău, numărul 4, Clădirea Green Court A, etajul 11, Municipiul București – Sectorul 2, cod poștal 020 334, România, iar debitori pe :

– dl. Rus Marcel-Constantin, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Teiului, numărul 28, Comuna Livezile – Satul Livezile, Județul Timiș, România;

– dna. Rus Maria, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Teiului, numărul 28, Comuna Livezile – Satul Livezile, Județul Timiș, România,

în baza Contract de credit nr. 1313388 din 15.03.2024 și

1. Încheiere privind stabilirea cheltuielilor de executare, act emis de noi în 04.04.2025;
2. Încheiere eliberare sume, act emis de noi în 14.05.2025;
3. Încheiere cheltuieli suplimentare, act emis de noi în 05.06.2025;
4. Încheiere eliberare sume, act emis de noi în 11.02.2026,

în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1) din Codul de procedură civilă din 2010, republicat în 2015, cu modificările și completările ulterioare, aducem la cunoștință generală că în data de 08.07.2026 ora 11:10 la sediul biroului va avea loc vânzarea la licitație publică a bunului

[imobil, Teren intravilan in suprafata de 1495 mp si constructii. Terenul aferent imobilului este inregistrat in CF nr.403833 Livezile are suprafata totala de 1495 mp avand categoria de folosinta curti constructii (547 mp) si arabil (948 mp) in intravilan. Frontul stradal este de 18,739 ml. Trasatura de relief a terenului: este teren plan, fara impedimente care sa-i afecteze utilizarea. Descrierea constructiilor: Din punct de vedere al caracteristicilor constructive ale casei se iau in calcul urmatoarele: Infrastructura: se iau in calcul fundatiile din caramida arsă la constructia veche și fundatiile din beton la extindere; Suprastructura: zidarii portante mixte din caramida nearsa (paianta) și caramida arsă la corpul vechi de casa; zidarii portante din caramida tip porotherm la extindere; Acoperis: acoperis in doua ape, cu sarpanta din lemn și invelitoare din tigla; Planșeu: se ia in calcul planșeu din lemn cu umplutura de pamant și intaritura de șipci cu tencuiala din nisip și var sau argila/lut la corpul vechi de casa; planșeu din lemn cu placaje din lambriuri de lemn la extindere; Finisaj exterior: tencuiele cu mortar de ciment; tencuiele și spoiele depreciate din amestec de lut, paie, pleava și apă la corpul vechi de casa cu zugrăveli simple in culori de apă; parțial finisaj termosistem la extindere; Finisaje interioare pereți: tencuiele

cu ciment/var și/sau mortar de ciment, spoieli din amestec de lut, paie, pleavă și apă, zugrăveli simple în culori de apă, zugrăveli lavabile simple, placaje parțiale cu gipscarton și lambriuri de lemn la tavane; Pardoseli: pardoseli din pământ bătut la 2 camere, beton la vechea bucătărie, parchet laminat la o cameră și gresie la noua bucătărie; Tâmplăria: ferestre simple și duble din lemn cu geam simplu la corpul vechi de casă; ferestre din pvc cu geam termopan la extindere, ușă de acces metalică și uși interioare din lemn cu ochiuri de geam; Instalații: sunt alcătuite din instalații electrice de iluminat electric și prize pentru curent; alimentarea cu apă se realizează de la rețea și de la forajul propriu de mică adâncime; încălzirea imobilului se realizează prin intermediul sobelor alimentate cu combustibil solid; casa dispune și de o instalație de climatizare; Suprafața construită a casei conform extrasului de carte funciară este de 125 mp. Practic vechiul corp de casa a fost extins cu o suprafață de 16,70 mp în care funcționează noua bucătărie. Suprafața utilă totală a casei conform măsurătorilor efectuate cu ocazia inspecției este de 90,66 mp. Anexa extratabulară garaj+magazie, aflată la frontul stradal, are infrastructura din fundații de beton, suprastructura din zidării cu cărămidă (blocuri ceramice) pe trei laturi și gardul din plăci prefabricate de beton pe una din laturi, șarpantă din lemn și învelitoare din tablă profilată, poartă de acces din profile metalice cu închideri din tablă profilată. Finisajul interior nu este realizat. Finisajul exterior este cu tencuieli drișcuite cu mortar de ciment. Tâmplăria ferestrelor este din pvc cu geam termopan, uși de acces din pvc cu geam termopan/panel. Suprafața construită este de 56,1 mp. PIF = 2024. Anexa tabulară C2 are infrastructura din fundații ușoare din beton sau cărămidă arsă, suprastructura din zidării cu cărămidă arsă, șarpantă din lemn și învelitoare din tablă profilată. Finisajul interior/exterior este realizat parțial cu tencuieli armate din mortar de ciment. Suprafața construită este de 16 mp. Anexa tabulară C3 are infrastructura din cărămidă arsă, suprastructura din zidării cu cărămidă nearsă și scânduri de lemn, șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă și tablă profilată. Finisajul interior/exterior este cu spoieli depreciate din amestec de lut, paie, pleavă și apă. Suprafața construită este de 15 mp. Anexa tabulară C4 are suprastructura din scânduri de lemn, șarpantă din lemn și învelitoare din tablă profilată. Suprafața construită este de 18 mp. Anexa tabulară C5 a fost demolată. Anexa extratabulară wc, aflată în spatele casei, are infrastructura din fundații de beton, suprastructura din zidării cu cărămidă (blocuri ceramice), șarpantă din lemn și învelitoare din tablă profilată, ușă din lemn. Suprafața construită este de 2,82 mp. PIF = 2024. Anexa extratabulară cocini, aflată în spatele casei, are infrastructura din fundații de beton, suprastructura din zidării cu cărămidă (blocuri ceramice), șarpantă improvizată din lemn și învelitoare din tablă profilată. Suprafața construită este de 29,92 mp. PIF = 2024. Imprejmuirea stradală este cu poartă din profile metalice și închideri din policarbonat. Imprejmuirea parțială cu vecinii inclusiv delimitarea curții de grădină este realizată cu gard din plăci prefabricate de beton. , nr. carte funciară 403833; nr. cadastral 403833, 403833-C1, 403833-C2, 403833-C3, 403833-C4, 403833-C5; adresă *Strada Teiului, numărul 28, Comuna Livezile – Satul Livezile, Județul Timiș, România*; proprietari: dl. Rus Marcel-Constantin, cota parte indiviză 16/24, dna. Rus Maria, cota parte indiviză 8/24; notari: notarea făcută de SOCIETATE CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI MATEI & ASOCIAȚII, CIF RO 14 982 690 reprezentând somatie dosar 319/2025; notarea făcută de BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC COSMIN IBĂNESCU, CIF RO 37 789 583 reprezentând somatie dosar 3174/2025]

la prețul de 193 496 RON reprezentând 100% din prețul de evaluare în cuantum de 193 496 RON.

Valoarea imobilului a fost fixată de către executor prin încheiere de stabilire preț, conform actelor aflate la dosarul execuțional.

Imobilul se vinde liber de sarcini.

Prezenta publicație de vânzare va fi afișată în conformitate cu prev. art. 839 alin. (3) și publicată în conformitate cu prev. art. 839 alin. (4) din Codul de procedură civilă, urmând a fi încheiate în acest sens procese-verbale ce vor fi depuse la dosarul execuțional.

De asemenea, în condițiile art. 35 alin. (2) din Legea nr. 188/2000, republicată, publicitatea vânzării imobiliare se va face și prin intermediul Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silit de Uniunea Națională a Executorilor Judecătorești.

Somăm 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 imobilului urmărit silit să se prezinte la data, locul și

ora stabilită pentru vânzare, având asupra lor cartea de identitate și până la această dată să prezinte oferte de cumpărare.

90 Conf. prev. art. 846 alin. (8) din Codul de procedură civilă, în cazul în care la prima licitație nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amâna la un alt termen, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o nouă publicație, în condițiile art. 839, cu excepția publicării anunțului într-un ziar de circulație națională sau locală. 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.

100 Conf. prev. art. 846 alin. (9) din Codul de procedură civilă, dacă nici la a doua licitație imobilul nu a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecătoresc va putea stabili o nouă licitație. La termenul stabilit, 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.

105 Potrivit dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. l) din Codul de procedură civilă, până la termenul de vânzare, ofertanții trebuie să consemneze la dispoziția executorului judecătoresc, în contul nr. RO95 BREL 0002 0008 7392 0108— 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, o garanție de participare de cel puțin 10% din prețul de pornire a licitației imobilului, în sumă de 19349,60 RON. Dovada consemnării va fi atasată 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 al licitației, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitației.

115 În conformitate cu disp. art. 844 din Codul de procedură civilă, creditorii urmăritori și intervenienții (dacă au rang util de preferință), coproprietarii pe cote părți și titularii unui drept de preemțiune nu au obligația de a depune garanția de participare.

Executor judecătoresc,
STEPANOV VOISLAV

