



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. 468/2023, emisa si afisat ala sediul biroului azi 16.10.2026,

### **PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA - TERMEN II**

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 incheierile de incuviintare a executarii silite din data de 11.10.2023, respectiv din data de 14.05.2026, precum si titlurile executarii reprezentate de **Sentinta civila nr. 358 din data de 16.02.2022 pronuntata de Judecatoria Tulcea, Decizia civila nr.100 din data de 10.02.2023 pronuntata de Tribunalul Tulcea, in dosar instanta nr.566/327/2021 si Sentinta civila nr.549 din data de 17.02.2026 pronuntata de Judecatoria Tulcea, indreptata prin Incheierea pronuntata in data de 02.03.2026, in dosar instanta nr.1062/327/2024**, in baza carora creditoarea **ASOCIATIA DE PROPRIETARI I 2 VEST**, reprezentata prin presedinte **NICHITA Valeriu** si **MANEA Vasilica** in calitate de administrator cu sediul in Tulcea - 820212, Str. Constructorilor nr. 4, bl. I2, sc. B, et. 1, ap. 58, Judetul Tulcea, a solicitat executarea silita a debitorilor **GRAUR Ion**, cu domiciliul in Str. Prislav, nr. 173E, bl. Ps5, sc. A, et. 1, ap. 15, Mun. Tulcea, Jud. Tulcea si **RAZEM (fosta GRAUR) Adela - Madalina**, cu domiciliul in Tulcea - 820212, Str. Constructorilor nr. 4, bl. I2, sc. B, et. 2, ap. 46, Judetul Tulcea, in vederea recuperarii debitului datorat, precum si a cheltuielilor ocazionate de executarea silta, potrivit dispozitiilor art. 838 alin.1 Cod Procedura Civila, prin prezenta

### **DISPUNEM SI ADUCEM LA CUNOSTINTA GENERALA URMATOARELE:**

In ziua de 05.11.2026, ora 14:30, va avea loc la sediul Executorului Judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, vanzarea la licitatie publica a imobilului situat in mun.Tulcea, str.Constructorilor, nr.4, bl.I2, sc.B, et.2, ap.46, jud.Tulcea, inscris in C.F. nr. 31004-C1-U7 Tulcea, nr. cadastral 1105/2,2,46, format din apartament cu o camera si dependinte, in suprafata utila in masuratori de 10,12 mp., cote-parti comune 0,526% si cote teren de 3,5 mp., proprietatea GRAUR Ion si RAZEM(fosta Graur) Adela-Madalina, evaluat la suma de 52.800 lei.

Conform dispozitiilor art.846 alin.8 Cod procedura civila, pretul de incepere al licitatiei este de 39.600 lei si reprezinta 75% din pretul de pornire al primei licitatii stabilit potrivit prevederilor art.836 Cod procedura civila. Daca nu se obtine pretul de incepere a licitatiei si exista cel putin 2 licitatori, la acelasi termen bunul va fi vandut la cel mai mare pret oferit, dar nu mai putin de 30% din pretul de pornire al primei licitatii. Vanzarea se va face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de la care incepe licitatiea.

Precizam ca imobilul este grevat de urmatoarele sarcini si drepturi reale: drept de ipoteca legala, in favoarea Asociatiei de Proprietari I2VEST, valoare 7.644,15 lei, reprezentand cheltuieli de intretinere si urmarire silita in dosar de executare nr.468/2023, emisa in 06.11.2023, de executor judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, la cererea creditoarei Asociatia de Proprietari I2VEST pentru suma de 10.582,72 lei, suma compusa din 8.943,00 lei reprezentand debit, plus dobanzi si penalitati pana la achitare integrala si 1.639,72 lei(inclusiv TVA) cheltuieli de executare silita si onorariu executor judecătoresc, drept de ipoteca legala in favoarea Asociatiei Proprietarilor I2VEST, valoare 11.973,8 lei, reprezentand restanta la plata cheltuielilor de intretinere, urmarire silita in dosar de executare nr.494/2024 emisa in 30.09.2024 de executor judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, asupra cotei indivize din imobil proprietatea lui Graur Ion, la cererea creditoarei RAZEM(fosta Graur) Adela-Madalina, pentru sumade 19.981.22 lei, suma compua din 17.296 lei, reprezentand pensie de intretinere in favoarea minorei Graur Elena, pentru perioada iulie 2021- august 2024 si 2.685,22 lei(inclusiv TVA) cheltuieli de executare silita si onorariu executor judecătoresc, urmarire silita imobilara dispusa in dosar de executare nr.104/2026 din 26.08.2026 de Biroul



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, Judetul Tulcea C.I.F. RO 29851161  
tel/fax: 0240 530 780; 0749 634 422 e-mail: office@executortulcea.ro

Executorului Judecătoresc Bratu Alexandru-Remus, formulata de creditoarea societatea de Proprietari I2 VEST, pentru suma de 9.435,52 lei, suma compusa din 7.900,55 lei, reprezentand cheltuieli de ieterinare pentru perioada octombrie 2021--septembrie 2025, fond de reparatii si penalitati de intarziere si 1.534,97 lei(inclusiv TVA)reprezentand cheltuieli de executare si si onorariu executor judecătoresc.

Prezenta publicatie de vanzare a fost intocmita in conformitate cu dispozitiile art. 839 Cod procedura civila si afisata azi 16.10.2026 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 interpuse. Solvabilitatea, capacitatea și interpunerea sunt luate 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 intervenienti 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.
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 intervenienti, nu pot adjudeca bunurile oferite spre vanzare, la o valoarea mai mica 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.