CAMERA EXECUTORILOR JUDECĂTOREŞTI DE PE LÂNGĂ CURTEA DE APEL TIMIŞOARA
SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREŞTI
DRAGOMIR, STEPANOV ŞI ASOCIAŢII

sediu Strada Gheorghe Lazăr, numărul 24, Clădirea Fructus Plaza, SAD 19, etajul 3, Municipiul Timişoara, Judeţul Timiş
e-mail office@executoritimisoara.ro
www.executoritimisoara.ro
tel. 0256 43 13 46, fax 0256 43 13 47
CIF RO24896766
cont RO95 BREL 0002 0008 7392 0108 deschis la
cons. Libra Internet Bank S.A.

act 149 844 817

Dosar executare nr. 268/EX/2026 02.11.2026

PUBLICAŢIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ

Subsemnatul, STEPANOV VOISLAV, executor judecătoresc în cadrul SCPEJ DRAGOMIR, STEPANOV ŞI Asoc., de pe lângă Judecătoria Timişoara – Curtea de Apel Timişoara, cu sediul în Strada Gheorghe Lazăr, numărul 24, Clădirea Fructus Plaza, SAD 19, etajul 3, Municipiul Timişoara, Judeţul Timiş, cod poştal 300 081, România, numit prin Ordinul Ministrului Justiţiei, având în vedere cererea de executare silită nr. 268/EX/2026 din data de 23.01.2026, ce face obiectul dosarului de executare silită numărul 268/EX din data de 23.01.2026, având creditor pe SOCIETATEA DE ASIGURARE-REASIGURARE CITY INSURANCE S.A., CIF 10 392 742, cu sediul în Calea Dorobantilor, numărul 48, etajul 3, Municipiul Cluj-Napoca, Judeţul Cluj, România, (prin mandatar CITR FILIALA CLUJ S.P.R.L., CIF RO 33 154 723), iar debitor pe dl. ŢIPLEA Laurenţiu-Mihai, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Constitutiei, numărul 75, Municipiul Arad, Judeţul Arad, România, în baza Sentinta nr. 2620 pronunţată de JUDECĂTORIA ARAD pe data de 23.06.2023 în cauza care a făcut obiectul dosarului numărul 17104/55/2022 şi

1. Încheiere privind stabilirea cheltuielilor de executare, act emis de noi în 17.02.2026;
2. Încheiere cheltuieli suplimentare, act emis de noi în 17.03.2026;
3. Încheiere eliberare sume, act emis de noi în 23.06.2026,

în conformitate cu dispoziţiile art. 839 alin. (1) din Codul de procedură civilă din 2010, republicat în 2015, cu modificările şi completările ulterioare, aducem la cunoştinţă generală că în data de 15.12.2026 ora 11:05 la sediul biroului va avea loc vânzarea la licitaţie publică a cotelor de 3/32 parte din constructii si 117/1426 din teren privind bunul

[imobil, Proprietate imobiliara de tip rezidential. Terenul aferent imobilului este înscris în CF nr. 311485 Arad are suprafaţa totală de 1049 mp având categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan. Frontul stradal este de 13,57 ml. Trăsătura de relief a terenului: este teren plan, cu impedimente care să-i afecteze utilizarea. 1.1.2. Descrierea construcţiilor: Ansamblul constructiv cuprinde casa propriu-zisă aflată la frontul stradal, la limita din dreapta intrării, care se continuă spre grădină şi spre curte cu două anexe tabulare şi trei anexe extratabulare. Din punct de vedere al caracteristicilor constructive ale casei-C1 se iau în calcul următoarele: Infrastructura: casa prezintă fundaţii din cărămidă (inclusiv la beci) şi parţial fundaţii din beton; Suprastructura: zidării portante din cărămidă nearsă (vaiugă) şi parţial zidării portante din cărămidă arsă; Acoperiş: acoperiş în două ape, cu şarpantă din lemn şi învelitoare din tablă; peste încăperea nr. 5(fosta bucătărie) acoperişul a fost decopertat; Planşeu: preponderent planşeu din lemn; planşeu din beton peste beci; Finisaj exterior: finisaj termosistem compus din polistiren expandat, armare cu plasă de fibră, grund amorsaj, tencuieli speciale şi zugrăveli decorative parţiale la partea dinspre curte; placaje cu gresie la soclu; Finisaje interioare pereţi: tencuieli simple cu mortar de ciment şi zugrăveli simple în culori de apă sau lavabile; placaje cu faianţă la fosta bucătărie (încăperea 5 pe schiţă); încăperile 1, 2, 3 şi 4 au pardoseli brute din ciment; încăperile 4 şi 5 au finisajele puternic depreciate; Tâmplăria: ferestre cu tâmplărie din pvc şi parţial din lemn cu geam termoizolant; uşi interioare din lemn pline şi cu ochiuri de geam; uşi de acces din pvc cu geam termoizolant şi panel; Pardoseli: pardoseli din parchet laminat, gresie şi ciment; Instalaţii:

sunt alcătuite din instalaţii electrice de iluminat electric şi prize pentru curent; alimentarea cu apă şi canalizarea se realizează de la/prin reţea; încălzirea imobilului se realizează prin intermediul corpurilor radiante din oţel racordate la centrala termică proprie alimentată cu gaze de la reţea amplasată în anexa C2 – încăperea 16; încăperile 1,2,3,4 şi 5 nu dispun de sistem de încălzire; Suprafaţa construită a casei conform datelor de carte funciară este de 114 mp. Suprafaţa utilă a casei conform măsurătorilor efectuate cu ocazia inspecţiei este de 96,24 mp. Suprafaţa utilă a beciului conform măsurătorilor efectuate cu ocazia inspecţiei este de 12,90 mp. Din punct de vedere al caracteristicilor constructive ale anexei-C2 se iau în calcul următoarele: Infrastructura: anexa prezintă fundaţii din beton; Suprastructura: zidării portante din cărămidă arsă şi cărămidă recuperată; Acoperiş: acoperiş într-o apă, cu şarpantă din lemn şi învelitoare din tablă; Planşeu: parţial planşeu din lemn; Finisaj exterior: parţial tencuieli simple cu mortar de ciment şi zugrăveli simple în culori de apă sau lavabile, parţial placaje cu gresie la soclu în partea dinspre curte; partea dinspre grădină nu dipune de finisaje; Finisaje interioare pereţi: tencuieli simple cu mortar de ciment şi zugrăveli în culori de apă sau lavabile, placaje cu faianţă la baie (încăperea 10 pe schiţă) şi parţial la bucătărie (încăperea 12 pe schiţă); placaje cu osb la pereţii interiori ai atelierului; Tâmplăria: ferestre cu tâmplărie din pvc cu geam termoizolant; ferestre cu tâmplărie metalică, uşi interioare din lemn pline şi cu ochiuri de geam; uşi cu tâmplărie metalică; Pardoseli: pardoseli din gresie, parchet laminat şi pardoseli din ciment; Instalaţii: sunt alcătuite din instalaţii electrice de iluminat electric şi prize pentru curent; alimentarea cu apă şi canalizarea se realizează de la/prin reţea; încălzirea imobilului se realizează parţial (la încăperile 10, 12 şi 18) prin intermediul corpurilor radiante racordate la centrala termică proprie alimentată cu gaze de la reţea; Suprafaţa construită a anexei conform datelor de carte funciară este de 80 mp. Suprafaţa utilă a anexei conform măsurătorilor efectuate cu ocazia inspecţiei este de 62,79 mp. Din punct de vedere al caracteristicilor constructive ale anexei-C3 se iau în calcul următoarele: Infrastructura: se iau în calcul fundaţii din beton; Suprastructura: se iau în calcul zidării portante din cărămidă arsă; Acoperiş: acoperiş de tip terasă cu hidroizolaţie; Planşeu: planşeu din beton; Finisaj exterior: nu s-au putut vizualiza; Finisaje interioare pereţi: tencuieli simple cu mortar de ciment şi zugrăveli în culori de apă sau lavabile; Tâmplăria: fereastră cu tâmplărie metalică, uşă din lemn; Pardoseli: pardoseli din ciment; Instalaţii: fără; Suprafaţa construită a anexei conform datelor de carte funciară este de 5 mp. Suprafaţa utilă a anexei conform măsurătorilor efectuate cu ocazia inspecţiei este de 3,23 mp. Cu ocazia inspecţiei proprietăţii au fost identificate, suplimentar faţă de construcţiile evidenţiate în documentaţia cadastrală, trei construcţii anexe extratabulare, care nu figurează în extrasul de carte funciară pus la dispoziţia evaluatorului după cum urmează: Magazie(nr. 20 pe schiţă)—având structură şi şarpantă metalică cu învelitoare din ţiglă şi plăci ondulate de azbociment. Sopron(nr. 21 pe schiţă)—având structură din lemn şi şarpantă din lemn, cu închideri parţiale şi învelitoare din tablă. Adăpost animale(nr. 22 pe schiţă)—având structură din lemn, şarpantă din lemn şi învelitoare din plăci ondulate de azbociment. Aceste construcţii prezintă un caracter auxiliar, fiind realizate pentru satisfacerea unor necesităţi particulare ale utilizatorilor proprietăţii, fără a constitui componente esenţiale pentru funcţionalitatea locuinţei principale. Având în vedere caracteristicile constructive, destinaţia, utilitatea limitată şi contribuţia nesemnificativă la funcţionalitatea generală a proprietăţii, se apreciază că acestea nu generează un spor de valoare economică identificabil şi recunoscut de participanţii la piaţa imobiliară specifică. În acest context, se are în vedere, prin analogie sub aspectul lipsei sporului de valoare economică, noţiunea de lucrări voluptuare prevăzută la art. 578 alin. (3) lit. c) din Codul civil, respectiv lucrări realizate pentru satisfacerea unor preferinţe individuale, fără a determina o creştere a valorii economice a imobilului. Imprejmuirea stradală este din zidării cu cărămidă, poartă şi uşă din profile metalice cu închideri din policarbonat. Imprejmuirea cu vecinii este parţială, cu gard din plasă de sârmă. , nr. carte funciară 311485; nr. cadastral 311485, 311485-C1; adresă *Strada Constitutiei, numărul 75, Municipiul Arad, Judeţul Arad, România*; proprietari: dl. Ţiplea Laurenţiu-Mihai pentru cota de 3/32 din constructii si pentru cota de 117/1426 din teren, Ministerul Finanţelor, CIF 4 221 306, cota parte de 179/1426 din teren, dna. Tiplea Olimpia pentru cota de 20/32 din constructii si pentru cota de 780/1426 din teren, dl. Tiplea Cosmin Victor pentru cota de 3/32 din constructii si pentru cota de 117/1426 din teren, dl. Tiplea Sorin Dan pentru cota de 3/32 din constructii si pentru cota de 117/1426 din teren, dl. Tiplea Cezar Ovidiu pentru cota de 3/32 din constructii si pentru cota de 116/1426 din teren]

la preţul pentru cotele de 3/32 parte din constructii si 117/1426 din teren de 54 120 RON reprezentând 100% din preţul de evaluare în cuantum de 54 120 RON.

Valoarea a fost fixată de către executor prin încheiere de stabilire preţ, conform actelor aflate la dosarul execuţional.

Cotele se vand libere de sarcini.

Prezenta publicaţie de vânzare va fi afişată în conformitate cu prev. art. 839 alin. (3) şi 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 execuţional.

De asemenea, în condiţiile art. 35 alin. (2) din Legea nr. 188/2000, republicată, publicitatea vânzării imobiliare se va face şi prin intermediul Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite ţinut de Uniunea Naţională a Executorilor Judecătoreşti.

Somăm pe toţi cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmărit să-l anunţe pe executorul judecătoresc înaintea datei stabilite pentru vânzare.

Invităm pe toţi cei care doresc să cumpere imobilului urmărit silit să se prezinte la data, locul şi ora stabilită pentru vânzare, având asupra lor cartea de identitate şi până la această dată să prezinte oferte de cumpărare.

Conf. prev. art. 846 alin. (8) din Codul de procedură civilă, în cazul în care la prima licitaţie nu este oferit nici preţul 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 publicaţie, în condiţiile art. 839, cu excepţia publicării anunţului într-un ziar de circulaţie naţională sau locală. La acest termen, licitaţia va începe de la preţul de 75% din preţul de pornire al primei licitaţii. Dacă nu se obţine preţul de începere a licitaţiei şi există cel puţin 2 licitatori, la acelaşi termen, bunul va fi vândut la cel mai mare preţ oferit, dar nu mai puţin de 30% din preţul de pornire al primei licitaţii. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă preţul de la care începe licitaţia.

Conf. prev. art. 846 alin. (9) din Codul de procedură civilă, dacă nici la a doua licitaţie imobilul nu a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecătoresc va putea stabili o nouă licitaţie. La termenul stabilit, licitaţia va începe de la preţul de 50% din preţul de pornire al primei licitaţii. Dacă nu se obţine acest preţ şi există cel puţin 2 licitatori, bunul va fi vândut, la acest termen, la cel mai mare preţ oferit, chiar dacă acesta din urmă este mai mic decât valoarea creanţei ori a garanţiei. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă preţul de pornire al acestei licitaţii.

Potrivit dispoziţiilor art. 839 alin. (1) lit. l) din Codul de procedură civilă, până la termenul de vânzare, ofertanţii trebuie să consemneze la dispoziţia executorului judecătoresc, în contul nr. RO95 BREL 0002 0008 7392 0108 – cont de consemnări, deschis la Libra Internet Bank S.A. pe seama şi la dispoziţia SCPEJ Dragomir, Stepanov şi Asoc., CIF RO 24896766, o garanţie de participare de cel puţin 10% din preţul de pornire a licitaţiei imobilului, în sumă de 5 412 RON. Dovada consemnării va fi atasată ofertei de cumpărare ce va cuprinde preţul oferit şi condiţiile de plată. Termenul limită pentru depunerea ofertei de cumpărare însoţite de dovada consemnării este ziua premergătoare licitaţiei, cu excepţia ofertelor de cumpărare cel puţin egale cu preţul de începere al licitaţiei, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitaţiei.

În conformitate cu disp. art. 844 din Codul de procedură civilă, creditorii urmăritori şi intervenienţii (dacă au rang util de preferinţă), coproprietarii pe cote părţi şi titularii unui drept de preemţiune nu au obligaţia de a depune garanţia de participare.

Executor judecătoresc
STEPANOV VOISLAV