



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timișoara
**SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI
DRAGOMIR, STEPANOV și ASOCIAȚII**

Timisoara - 300081, Str. Gheorghe Lazar, nr. 24, et. 3, clădirea Fructus Plaza, S.A.D. 19, Județul Timis
tel: 0256 43 13 46 fax: 0256 43 13 47 e-mail: office@executoritimo.ro

Dosarul 198/ex/2011

Dos i. 791/246/2011

Emisa conform art. 504 Cod. proc. civ.

PUBLICITATE ȘI CONDIȚII DE LICITAȚIE

În cauza de licitație imobiliară pornită de creditoarea urmaritoare **B.R.D. G.S.G. S.A.** cu sediul în localitatea București, Sos. Oltenitei, nr. 2, Clădirea City Offices, Sector 4, în dosarul executiv nr. 198/ex/2011 împotriva debitorilor **SOFRAG Sorin Fanel** cu domiciliul în Arad, Aleea Savarsin, nr. 8, bl. 174, et. 3, ap. 12, Județul Arad și **SOFRAG Mariana** cu domiciliul în Arad, Aleea Savarsin, nr. 8, bl. 174, et. 3, ap. 12, Județul Arad, subsemnatul **STEPANOV VOISLAV, EXECUTOR JUDECĂTORESC**,

DISPUN:

Licitație imobiliară execuțională în baza art. 488, 494, 496, 500 și 504 c.pr.civ. privind vânzarea la licitație publică a imobilului înscris în CF nr. **301838 – Tarnova**, nr. cadastral Top **376-377/b** situat administrativ în localitatea Draut, nr. 189 (actual 72), jud. Arad, proprietatea debitorilor **SOFRAG Sorin Fanel** cu domiciliul în Arad, Aleea Savarsin, nr. 8, bl. 174, et. 3, ap. 12, Județul Arad și **SOFRAG Mariana** cu domiciliul în Arad, Aleea Savarsin, nr. 8, bl. 174, et. 3, ap. 12, Județul Arad, imobil descris ca și:

Proprietate imobiliară constând în: teren cu construcții în regim de înălțime P și anexe. Terenul aferent imobilului înscris în CF nr.301838 Tarnova are suprafața totală de 1299 mp având categoria de folosință curți construcții cu mențiunea curte și grădină. Trăsătura de relief a terenului: este teren plat. Lungimea frontului stradal este de cca.18 ml. Din punct de vedere al caracteristicilor constructive se iau în calcul următoarele: Ansamblu constructiv este compus dintr-o casă dispusă transversal pe frontul stradal în partea din spate în forma literei L; Regim de înălțime: P; PIF: 1967(conform dosar fiscal) cu renovări și modernizări consistente; Infrastructura: se iau în calcul fundații din piatră sau fundații din cărămidă; Suprastructura: se iau în calcul pereți din zidării cu cărămidă sau înlocuitori; Acoperiș: acoperiș în două ape teșit, șarpantă din lemn și învelitoare din tablă tip țigla; Planșeu: se ia în calcul planșeu din grinzi de lemn; Finisaj exterior: zugrăveli lavabile simple, tencuieli drișcuite simple cu mortar de ciment, tencuială decorativă tip mozaic la soclu, pe colțurile clădirii și în jurul ferestrelor; Finisaje interioare: nu se cunosc finisajele interioare întrucât nu a fost posibil accesul dar pe baza constatărilor efectuate cu ocazia inspecției se iau în calcul finisaje medii/superioare; Tâmplăria: ferestre din pvc cu geam simplu cu rulou la partea dinspre stradă; Instalații: se iau în calcul instalații de iluminat electric și prize, instalații de apă-canal, încălzire prin intermediul sobelor alimentate cu combustibil solid; Imprejmuirea stradală este cu gard din zidărie cu înălțime de 2m, poartă și ușă de acces din profile metalice placate cu policarbonat transparent. Curtea este pavată cu dale din beton. Suprafața construită la sol conform dosarului de patrimoniu este de 83 mp din care casa are 50 mp iar construcțiile anexă au 33 mp. Suprafața construită conform măsurătorilor exterioare efectuate la fața locului și verificate în aplicația Google maps calculator este de cca.150 mp. Constatând că diferența între cele două suprafețe este mare, în analiză a fost folosită suprafața măsurată cu ocazia inspecției

În baza titlului executoriu: Contract de credit 1120/02.04.2008, contract de ipoteca autentificat sub nr. 591/02.04.2008 de BNP IOAN BOTOS, proces verbal/23.06.2011, 23.03.2012, 23.11.2020, 25.01.2021, 02.04.2021, 31.05.2021, 13.08.2021, 29.10.2021, 19.01.2022, 09.03.2022, 27.07.2022, 26.09.2022, 15.11.2022, 19.01.2023, 03.04.2023, 06.06.2023, 24.07.2023, 28.09.2023, 28.11.2023, 02.02.2024, 09.04.2024, 21.06.2024, 21.08.2024, 16.10.2024, 20.12.2024, 28.02.2025, 28.04.2025, 30.06.2025, 29.08.2025, 27.10.2025, 09.01.2026, 26.02.2026, 30.04.2026, 03.07.2026, 07.09.2026 emise de SCPEJ Dragomir, Stepanov și Asociații pentru recuperarea unei creanțe de: 263.691,65 lei reprezentând împrumut, dobânzi și comisioane datorate la data de 29.05.2019, 9.535,30 lei (TVA 21% inclus) reprezentând onorariu executare silită, 3.968,79 lei (TVA 21% inclus) reprezentând cheltuieli executare silită, 700 lei reprezentând cheltuieli executare silită cu contravaloare raport de evaluare, în favoarea creditoarei urmaritoare **B.R.D. G.S.G. S.A.** cu sediul în localitatea București, Bv. Ion Mihalache, nr. 1-7, Sector 1,

Pretul de strigare al imobilului este de 132.144,75 lei – reprezintă 75% din pretul de pornire al primei licitații, pret stabilit prin raport de evaluare.

Mențiune: Pretul nu conține TVA, acesta se va aplica, după caz, conform prevederilor Codului Fiscal.

Se fixează termen de licitație la data de **03.11.2026**, ora **11:15** la adresa **Timisoara, str. Gheorghe Lazar, nr. 24, Clădirea Fructus Plaza, et. 3, SAD 19, jud. Timis**,

CONDIȚII PRIVIND LICITAȚIA:

1. Persoanele care vor sa cumpere imobilul la licitatie sunt obligate sa depuna, la dispoziția executorului judecătoresc, în contul nr. RO25 BREL 0002 0008 7392 0107—cont de consemnări, deschis la Libra Internet Bank S.A. pe seama și la dispoziția SCPEJ _Dragomir, Stepanov și Asoc pana la termenul stabilit pentru vanzare, o cautiune reprezentand 10% din pretul de incepere a licitatiei pentru termenul respectiv. Dovada consemnarii va fi atasata ofertei de cumparare.
2. Nu au obligatia de a depune cautiunea prevazuta la art. 506 alin (1) Cod procedura civila creditorii care au creante in rang util, potrivit ordinii de preferinta prevazute de art. 563 si 564 Cod procedura civila si nici persoanele care impreuna cu debitorul detin imobilul urmarit pe cote-parti..
3. Persoanele care s-au înscris la licitație se vor prezenta la locul ținerii licitației, la data și ora stabilite pentru vânzare.
4. Cei care pretind a avea vreun drept asupra imobilului, trebuie să-l anunțe executorului judecătoresc, înainte de data fixată pentru vânzarea imobilului, sub sancțiune legală.
5. La cererea celui interesat executorul judecătoresc va anunta vazarea la licitatie si intr-un ziar de larga circulatie.
6. Debitorul/garantul ipotecar nu poate licita nici personal, nici prin alte persoane.
7. Prețul de pornire a licitației este prețul oferit, dacă acesta este mai mare decât cel la care s-a făcut evaluarea, iar în caz contrar este prețul de evaluare sau 75% din acesta, dupa caz.
8. In cazul in care imobilul este grevat de vreun drept de uzufruct, uz, abitatie sau servitute, intabulate ulterior inscrierii vreunei ipotece, la primul termen de vanzare strigarile vor incepe de la pretul cel mai mare oferit sau, in lipsa de la cel fixat in publicatie, scazut cu valoarea acestor drepturi socotita potrivit art. 500 alin. (4). Daca din cauza existentei drepturilor aratate anterior nu se va putea obtine un pret suficient pentru acoperirea creantelor ipotecare inscrise anterior, socotite dupa datele din cartea funciara, executorul judecătoresc va relua in aceeași zi licitatia pentru vanzarea imobilului liber de aceste drepturi ; in acest caz, strigarile vor incepe de la pretul mentionat in publicatia de vanzare, fara scaderea aratata anterior. In cazul in care nu este oferit nici pretul la care imobilul a fost evaluat, vanzarea se va amana la un nou termen, de cel mult 60 de zile, pentru care se va face o noua publicatie in conditiile art. 504 alin. (3). La acest termen, licitatia va incepe de la pretul de 75% din cel la care imobilul a fost evaluat. Daca nu se obtine pretul de incepere a licitatiei, la același termen, bunul va fi vandut la cel mai mare pret oferit. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de la care incepe licitatia.
9. Vânzarea la licitație se va face in mod public si se va tine separat pentru fiecare imobil sau corp de proprietate, cu respectarea prevederilor legale si ale art. 508 Cod procedura civila.
10. Creditorii urmăritori sau intervenienți nu pot să adjucece bunurile oferite spre vânzare la un preț mai mic de 75% din cel la care imobilul a fost evaluat.
11. După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 de zile, la C.E.C. pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc, în cazul nedepunerii prețului în acest termen adjudecatarul va suporta cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de preț iar în cazul în care imobilul nu a fost vândut, acesta este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului.
12. Când adjudecatar este un creditor, el poate depune creanța sa în contul prețului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferența de preț. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 563-564 C.proc.civ., el 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.
13. Eliberarea actului de adjudecare se va face numai după achitarea integrală a prețului sau a avansului conform art. 516 Cod procedura civila. Acesta constituie titlu de proprietate și în baza lui, Biroul de C.F. va intabula dreptul de proprietate al adjudecatarului, la cererea și pe cheltuiala acestuia.
14. Pentru orice alte relații suplimentare cei interesați se vor adresa executorului judecătoresc, în orice zi lucrătoare între orele 08⁰⁰-15⁰⁰.

Prezenta publicație s-a întocmit conform dispozițiilor art. 504 și urm. C.proc. civ., în 9 exemplare pentru comunicare către, respectiv spre afișare la:

1) Creditoarea urmăritoare; 2) Debitorii urmăriti; 3) Judecătoria Ineu- tabela afișaj; 4) La sediul SCPEJ Dragomir, Stepanov si Asociatii ; 5) Primăria de la locul situării imobilului- Primaria Tarnova; 6) La locul unde se află imobilul urmărit/pe ușa acestuia; 7) BEJ Carciumaru Gheorghe, unul ramanand la dosarul de executare silita.

Prezenta publicatie a fost emisa/afisata astazi: 07.09.2026

EXECUTOR JUDECĂTORESC

STEPANOV VOISLAV

