

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 147 912 680

Dosar executare nr. 3840/EX/2025

23.10.2026

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. 3840/EX/2025 din data de 20.05.2025, ce face obiectul dosarului de executare silită numărul 3840/EX din data de 20.05.2025, având creditor pe INVESTCAPITAL LTD., număr de înregistrare seria C numărul 62911 emis de The Registry of Companies, Malta Financial Services Authority – Malta, cu sediul în The Hub, Suite E101, Triq Sant'Andrija, SGN1612 San Gwann, Malta:

— prin GÂNȚOI, FURCULIȚĂ ȘI ASOCIAȚII — SOCIETATE PROFESIONALĂ DE AVOCAȚI CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ, CIF RO 43 190 022, cu sediul în Bulevardul Independenței, numărul 2C, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița, România,

— prin procurator KRUK ROMÂNIA S.R.L., CIF RO 21 114 156, cu sediul în Splaiul Unirii, numărul 165, TN Offices 2, etajul 9, Municipiul București – Sectorul 3, cod poștal 030 133, România, având adresa de corespondență în Bulevardul Independenței, numărul 2C, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița, cod poștal 130 104, România,

iar debitor pe dna. GRAURE Ioana Angela, fostă GRAURE Ioana-Angela, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Bisericii, numărul 19, Comuna Vinga – Satul Mănăstur, Județul Arad, România, în baza Contract de credit nr. 01687180001 din 13.05.2024 (emitent: cedent BRD – GROUPE SOCIETE GENERALE SA), asupra căruia a intervenit Contract de cesiune creanțe nr. 26 649 din 05.12.2025 (emitent: cedent BRD – GROUPE SOCIETE GENERALE SA; cedent: cedent BRD – GROUPE SOCIETE GENERALE SA; cesionar: creditor INVESTCAPITAL LTD.) și

1. Încheiere privind stabilirea cheltuielilor de executare, act emis de noi în 23.06.2025;
2. Încheiere cheltuieli suplimentare, act emis de noi în 16.07.2025;
3. Încheiere eliberare sume, act emis de noi în 13.10.2025;
4. Contract de cesiune creanțe nr. 26649 din 05.12.2025;
5. 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 25.11.2026 ora 11:30 la sediul biroului va avea loc vânzarea la licitație publică a cotei de 832/2309 parte din teren si a cotei de 5/8 parte din constructii privind bunul

[imobil, Teren intravilan in suprafata de 2309 mp si casa, conform CF. Terenul aferent imobilului este înscris în CF nr. 313344 Vinga are suprafața totală de 2.309 mp având categoria de folosință curți construcții în intravilan pentru 511 mp, respectiv categoria de folosință arabil în intravilan pentru 1798 mp. Frontul stradal este de 20 ml. Trăsătura de relief a terenului: este teren plan, cu impedimente care să-i afecteze utilizarea. Descrierea construcțiilor Ansamblul constructiv cuprinde casa

propriu-zisă aflată în dreapta intrării care se continuă cu o anexă extratabulară și un wc aflat în spatele anexei. Din punct de vedere al caracteristicilor constructive ale casei se iau în calcul următoarele: Infrastructura: nu s-au identificat fundații la corpul de casă cu zidării din cărămidă nearsă (vaiugă) iar la fațadă și la partea dinspre curte sunt realizate fundații din beton; Suprastructura: zidării portante din cărămidă nearsă (vaiugă) respectiv din cărămidă arsă la fațadă și la latura dinspre curte; Acoperiș: acoperiș în patru ape, cu șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă; Planșeu: planșeu din lemn cu umplutură de pământ și întăritură de șipci și/sau stufit cu tencuială din nisip și var sau argilă/lut; Finisaj exterior: tencuieli și spolieli depreciate/căzute din amestec de lut, paie, pleavă și apă; fără tencuieli la fațadă și la latura dinspre curte; Finisaje interioare pereți: tencuieli depreciate cu argilă/lut și ciment/var; zugrăveli simple depreciate în culori de apă; Tâmplăria: ferestre din lemn cu geam simplu; o fereastră din pvc cu geam termopan la frontul stradal; uși din lemn simple și cu ochiuri de geam; Pardoseli: pardoseli din pământ bătut, parchet laminat la o camera și gresie la antreu; Instalații: sunt alcătuite din instalații electrice de iluminat electric și prize pentru curent; alimentarea cu apă se realizează de la forajul de mică adâncime cu tuburi de pvc; se ia în calcul că încălzirea imobilului se realiza prin intermediul sobelor alimentate cu combustibil solid; Suprafața construită a casei conform extrasului de carte funciară este de 90 mp. Suprafața utilă a casei conform măsurătorilor efectuate cu ocazia inspecției este de 65,08 mp. Anexa din spatele casei este realizată pe stâlpi din zidărie având șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă. Suprafața construită a anexei este 27,37 mp. Structura șarpantei este puternic depreciată, o parte a acesteia fiind prăbușită. În spatele anexei se află un wc de curte cu structură din lemn, închideri din osb și învelitoare din țiglă. Suprafața construită a wc ului este de 1,4 mp. Imprejmuirea stradală este cu gard din beton închideri din panouri de plasă de sârmă, poartă și ușa de acces din profile metalice cu închideri din tablă și plasă de sârmă. Imprejmuirea cu vecinii este cu gard din lemn și gard din plasă de sârmă. Casa prezintă o degradări structurale severe a pereților din paiață. Umplutura de lut și paie este desprinsă pe suprafețe mari, există goluri în pereți, fisuri late și continue, iar în unele zone pereții sunt deja dislocați. S-a intenționat consolidarea peretelui exterior prin fixarea acestuia cu ajutorul unor stâlpi din lemn însă sprijinirile improvizate arată că pereții sunt deja în curs de cedare. De asemenea, sunt vizibile urme clare de umezeală și infiltrații vechi, care accelerează degradarea. Din punct de vedere tehnic, o astfel de casă poate fi teoretic consolidată, însă practic nu mai este o soluție rentabilă sau sigură. Pentru o consolidare corectă ar fi necesară înlocuirea aproape integrală a structurii de paiață, refacerea completă a pereților, realizarea unei fundații și a unor centuri noi din beton armat – ceea ce înseamnă, de fapt, reconstruirea casei de la zero în interiorul unei carcase vechi. Costurile ajung foarte aproape de cele ale unei construcții noi, iar rezultatul final rămâne tot o clădire cu limitări structurale. Așa cum arată starea actuală a zidăriei din cărămidă de chirpici, această operațiune devine imposibilă implicând un risc iminent de prăbușire. Concluzia realistă este că imobilul se află într-un stadiu avansat de degradare, cu risc de colaps local, iar soluția recomandată din punct de vedere al siguranței și al costurilor pe termen lung este demolarea controlată și construirea unei case noi., nr. carte funciară 313344; nr. cf vechi 307123; nr. cadastral 313344, 313344-C1; adresă *Strada Bisericii, numărul 19, Comuna Vinga – Satul Mănăștur, Județul Arad, România*; proprietari: dna. GRAURE Ioana Angela, fostă GRAURE Ioana-Angela, cota parte indiviză 5/8, GRAURE Andreea Maria, minora prin curator Graure Ioana Angela cota parte indiviză 3/8, UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ COMUNA VINGA, CIF 3 519 607, cota parte indiviză 978/2309]

la prețul pentru cota de 832/2309 parte din teren și cota de 5/8 parte din construcții de 38 077 RON reprezentând 100% din prețul de evaluare în cuantum de 38 077 RON.

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

Avanzarea se face libera 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 executiional.

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 silite ținut 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.

90 Invităm pe toți cei care doresc să cumpere imobilului urmărit 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.

95 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
100 singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

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
105 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.

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
110 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 3 807,70 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
115 depuse inclusiv în ziua licitației.

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.

