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. 0256 43 13 46, fax 0256 43 13 47
CIF RO 24 896 766
cont RO95 BREL 0002 0008 7392 0108 deschis la
cons. Libra Internet Bank S.A.

act 149 814 272

Dosar executare nr. 277/EX/2026 02.11.2026

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. 277/EX/2026 din data de 23.01.2026, ce face obiectul dosarului de executare silită numărul 277/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, Județul Cluj, România, (prin mandatar CITR FILIALA CLUJ S.P.R.L., CIF RO 33 154 723), iar debitor pe dl. ULICI Gheorghe, cu ultimul domiciliu cunoscut în Strada Frunzei, numărul 3A, Municipiul Arad, Județul Arad, România, în baza Sentința nr. 1792 pronunțată de JUDECĂTORIA ARAD pe data de 27.04.2023 în cauza care a făcut obiectul dosarului numărul 18 772/55/2022 și

1. Încheiere privind stabilirea cheltuielilor de executare, act emis de noi în 27.02.2026;
2. Încheiere cheltuieli suplimentare, act emis de noi în 17.03.2026,

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 15.12.2026 ora 11:00** la sediul biroului va avea loc vânzarea la licitație publică a UZUFRUCTULUI VIAGER privind bunul

[imobil, Teren intravilan in suprafata de 288 mp, conform CF si constructie nefinisata (la rosu) Terenul aferent imobilului este înscris în CF nr. 316029 Arad are suprafața totală de 288 mp având categoria de folosință curți construcții în intravilan. Parcela nu beneficiază de front stradal direct, fiind amplasată în interiorul cvartalului delimitat de str. Frunzei și str. Căpitan Ioan Fătu. Aceasta prezintă două laturi în contact cu drumul de incintă, prin intermediul căruia se realizează accesul către proprietate și legătura cu rețeaua stradală publică, respectiv cu str. Frunzei. Frontul stradal la drumul de acces adiacent străzii Frunzei este de 12 ml. Trăsătura de relief a terenului: este teren plan. Terenul este împrejmuit la fronturile stradale cu gard având fundație și soclu din beton, stâlpi din beton și metalici cu închideri din plasă de sârmă.Poarta de acces auto este din profile metalice cu închideri din plasă de sârmă. Imprejmuirea cu proprietățile vecine este cu gard din zidării cu cărămidă și plasă de sârmă. Aceasta se prezintă într-o stare tehnică precară, cu un grad avansat de uzură fizică, fiind vizibile coroziunea elementelor metalice, deformări și deteriorări locale. Având în vedere starea de conservare și întreținere necorespunzătoare, împrejmuirea necesită lucrări ample de reparații și reabilitare, valoarea sa contributivă la valoarea de piață a proprietății fiind apreciată ca nesemnificativă. Descrierea construcțiilor Ansamblul constructiv este amplasat pe un teren cu acces dintr-un drum adiacent cu str. Frunzei, construcția principală fiind poziționată aproximativ în zona centrală a parcelei, cu retrageri variabile față de limitele de proprietate. Construcția analizată reprezintă o locuință individuală cu regim de înălțime parter (P), realizată în sistem constructiv tradițional, cu structură din zidărie portantă de cărămidă ceramică și elemente din beton armat. La data inspecției, construcția se afla într-un stadiu

incomplet de execuţie şi finisare, fiind însă parţial utilizată în scop rezidenţial. Finisajele interioare şi exterioare sunt în cea mai mare parte neexecutate. Instalaţia electrică este realizată rudimentar şi incomplet, cu trasee şi conductori aparenţi. Alimentarea cu apă este prezentă în interiorul construcţiei printr-o instalaţie simplificată, constând în conducte racordate la chiuveta din bucătărie şi la lavoarul din baie. Construcţia nu dispune de instalaţii interioare complete şi finisate, corespunzătoare unei locuinţe finalizate. Din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare interioare, construcţia se află într-un stadiu rudimentar, instalaţiile fiind executate doar în măsura minimă necesară utilizării curente a spaţiului. Din punct de vedere al caracteristicilor constructive ale casei se iau în calcul următoarele: Infrastructura: fundaţii directe, continue sub zidurile portante, realizate din beton simplu, cu centuri din beton armat; conform proiectului de rezistenţă, talpa fundaţiilor este prevăzută la cota -1,60 m faţă de cota 0,00 a construcţiei, respectiv la cca.1,00 m sub cota terenului natural; Suprastructura: structură portantă din zidărie de blocuri ceramice tip Porotherm, cu pereţi exteriori de cca.38 cm şi pereţi portanţi interiori de cca.20 cm si 11 cm, cu sâmburi şi centuri din beton armat; la partea superioară, conform situaţiei constatate la inspecţie, este realizat planşeu din beton armat; Acoperiş: neexecutat la data inspecţiei; Finisaj exterior: neexecutat; pereţii exteriori sunt din zidărie ceramică aparentă, fără tencuieli, termosistem şi zugrăveli exterioare, construcţia aflându-se în stadiu nefinalizat; Finisaje interioare pereţi: în cea mai mare parte neexecutate; pereţii interiori sunt din zidărie ceramică aparentă, netencuită şi nezugrăvită, cu elemente structurale din beton armat rămase aparente, construcţia fiind utilizată deşi se află într-un stadiu incomplet de finisare; Tâmplăria: parţial din profile PVC cu geam termoizolant, parţial ferestre din lemn cu geam simplu recuperate iar la unele goluri tâmplăria este incompletă sau nefinalizată; tâmplăria interioară este predominant din lemn(recuperată), de tip vechi, cu uşi celulare/panel şi elemente cu grad vizibil de uzură; unele goluri interioare sunt lipsite de uşi; Pardoseli: predominant din beton brut/şapă de ciment, fără strat de uzură şi fără finisaje finale; Instalaţii: instalaţie electrică executată parţial, cu trasee şi conductori preponderent aparenţi şi elemente nefinalizate; instalaţii sanitare de alimentare cu apă şi evacuare realizate parţial, cu obiecte sanitare montate punctual(doar lavoar); instalaţiile prezintă un grad redus de finisare şi necesită lucrări de completare şi punere în stare corespunzătoare de funcţionare. Suprafaţa construită a casei conform documentaţiei pusă la dispoziţie verificată prin măsurători cu ocazia inspecţiei este de 72,20 mp iar suprafaţa utilă este de 55,62 mp, fiind compartimentat în hol, living, dormitor, bucătărie, baie şi cămară. În curtea din spatele construcţiei principale sunt prezente două anexe gospodăreşti, respectiv un WC exterior şi o magazie, realizate din materiale uşoare şi/sau recuperate, într-o stare tehnică precară. Având în vedere caracterul rudimentar, materialele utilizate şi starea de conservare, aceste anexe nu prezintă valoare economică distinctă şi nu au fost luate în considerare în estimarea valorii proprietăţii. nr. carte funciară 316029; nr. topografic 684-686/1/2/121/1/2/2; adresă *Strada Frunzei, numărul 3A, Municipiul Arad, Judeţul Arad, România*; nuda-proprieta a: dl. Ulici Gheorghe Florin, cota parte indiviză 1/1 si uzufructul-viager al **dl. Ulici Gheorghe**]

la <u>preţul pentru uzufructul viager de 39 373 RON</u> reprezentând 100% din preţul de evaluare în cuantum de 39 373 RON.

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

Uzufructul-viager se vinde liber 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 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.

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.

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 24896766, o garanție de participare de cel puțin 10% din prețul de pornire a licitației imobilului, în sumă de 3937,30 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.

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